

Konzernanhang

Grundsätze der Rechnungslegung

1 Grundlagen des Konzernabschlusses

Die Vonovia SE ist in Deutschland ansässig und registriert. Der eingetragene Firmensitz ist Bochum.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315e Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden. Dies ist der erste Konzernabschluss in dem IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden und IFRS 9 Finanzinstrumente angewendet wurden. Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden sind im Kapitel [2] Anpassung der Vorjahresangaben dargestellt.

Der Konzernabschluss wird auf Basis fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt, mit Ausnahme von Investment Properties, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, derivativen Finanzinstrumenten, Eigenkapitalinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis, 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 25. Februar 2019 aufgestellt.

2 Anpassung der Vorjahresangaben

Im Geschäftsjahr 2018 wurden aufgrund von Änderungen in der internen Organisation und Berichtsstruktur Anpassungen in der Segmentberichterstattung vorgenommen. Aufgrund dieser Änderungen wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst. Für weitere Informationen verweisen wir auf Kapitel [48] „Segmentberichterstattung“.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden im Geschäftsjahr Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten sowie Gewinne und Verluste aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten in Übereinstimmung mit IFRS 9 gesondert ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

In der Bilanz werden im Geschäftsjahr Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierungen gesondert ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

3 Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmenszusammenschlüsse

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert, wenn der Konzern Beherrschung erlangt hat. Dabei werden im Rahmen der erforderlichen Neubewertung sämtliche stillen Reserven und Lasten des übernommenen Unternehmens aufgedeckt. Ein nach Aufdeckung stiller Reserven und Lasten verbleibender positiver Unterschiedsbetrag wird in der Bilanz als Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) aktiviert. Die beim Erwerb übertragene Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Transaktionskosten werden sofort als Aufwand erfasst, sofern es sich nicht um Kosten der Kapitalbeschaffung bzw. Kosten der Ausgabe von Fremdkapital handelt.

Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn

eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen vorliegen und der Konzern die Fähigkeit besitzt, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst werden kann. Bei der Vollkonsolidierung werden die Vermögenswerte und Schulden einer Tochtergesellschaft vollständig in den Konzernabschluss übernommen. Die Einbeziehung von Tochterunternehmen in den Konzernabschluss beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung erstmalig besteht; sie endet, wenn diese Möglichkeit nicht mehr gegeben ist.

Nicht beherrschende Anteile

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht Vonovia zuzurechnen sind, werden unter den nicht beherrschenden Anteilen als separate Komponente des Eigenkapitals ausgewiesen. Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet.

Änderungen des Konzernanteils an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert.

Verlust der Beherrschung

Verliert Vonovia die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, werden die Vermögenswerte und Schulden der Tochtergesellschaft sowie die dazugehörigen nicht beherrschenden Anteile ausgebucht. Das Ergebnis wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der zurückbehaltenen Anteile erfolgt zum Fair Value zum Zeitpunkt des Verlusts der Beherrschung.

Assoziierte Unternehmen und gemeinsame Vereinbarungen

Assoziierte Unternehmen und gemeinsame Vereinbarungen, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert sind, werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Eigentümer über maßgeblichen Einfluss verfügt. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Bestehen stattdessen Rechte an den Vermögenswerten und Verpflichtungen für die Schulden einer gemeinsamen Vereinbarung, werden diese entsprechend der Quotenkonsolidierung bilanziert.

Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

Die Auswirkungen der Geschäftsvorfälle zwischen den in den Vonovia Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert.

Die Ergebnisse aus Geschäftsvorfällen mit Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden nur entsprechend der Höhe des Anteils des Konzerns an dem Beteiligungsunternehmen eliminiert.

Die Abschlüsse der Vonovia SE sowie ihrer Tochterunternehmen werden stetig nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

4 Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2018 inklusive der Vonovia SE 520 Unternehmen (31.12.2017: 350), davon 318 (31.12.2017: 259) inländische und 202 (31.12.2017: 91) ausländische Unternehmen, in den Konzernabschluss einbezogen. Zusätzlich wird mit zwei inländischen Unternehmen (31.12.2017: keine) eine gemeinschaftliche Tätigkeit ausgeübt. Darüber hinaus wurden vier (31.12.2017: vier) inländische und zwei (31.12.2017: eine) ausländische Gesellschaften als Gemeinschaftsunternehmen sowie zwei ausländische Gesellschaften (31.12.2017: keine) als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Für alle einbezogenen Tochterunternehmen gilt der 31. Dezember als Stichtag für die Abschlusserstellung.

Die Anteilsbesitzliste von Vonovia ist als Anlage Bestandteil des Konzernanhangs.

Gesellschaften, welche die Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen haben, sind in der Anteilsbesitzliste entsprechend gekennzeichnet.

Die Veränderungen zum 31. Dezember 2018 im Vergleich zum Vorjahr resultieren aus der Akquisition der BUWOG-Gruppe (128 Gesellschaften, davon zwei mit gemeinschaftlicher Tätigkeit), der Victoria-Park-Gruppe (71 Gesellschaften, davon zwei assoziierte Unternehmen) und 14 weiteren Erwerben, davon ein Gemeinschaftsunternehmen, vier Neugründungen, 31 Verschmelzungen, sieben Anwachsungen, zwei Liquidationen und zwei Verkäufen.

Akquisition der BUWOG

Im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots vom 18. Dezember 2017 der Vonovia SE an die Aktionäre der BUWOG AG, Wien, Österreich (BUWOG), wurden nach dem Ablauf der Annahmefrist am 12. März 2018 insgesamt 82.844.967 Aktien zum Preis von 29,05 € pro Aktie der Vonovia angedient. Zusätzlich wurden 2.988 BUWOG-Wandelschuldverschreibungen, die 99,6 % des gesamten Nennbetrags der Wandelschuldverschreibungen ausmachen, zu einem Preis von jeweils 115.753,65 € angedient.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Vonovia SE die Beherrschung über die BUWOG-Gruppe erlangt hat, ist der 26. März 2018. An diesem Tag erfolgte die Abwicklung des Angebots. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Mit dem 16. März 2018 begann die nach § 19 Abs. 3 Z. 3 des österreichischen Übernahmegesetzes (UebG) verlängerte zweite Andienungsphase, die am 18. Juni 2018 um 17:00 MESZ endete. Mit Abschluss dieser zweiten verlängerten Andienungsphase wurden Vonovia weitere 15.281.786 Aktien angedient. Des Weiteren wurden die im Zuge der ersten Andienungsphase zugegangenen 2.988 Wandelschuldverschreibungen, nebst zehn Stück, die in der zweiten Andienungsphase angedient wurden, in 11.904.382 Aktien gewandelt. Da der Erwerb der Anteile und die Wandlung zu gleichen Konditionen wie in der ersten Annahmefrist erfolgten und die beiden Aktionen in einem inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang zueinander standen, ist von einem einheitlichen Geschäftsvorfall („linked transaction“) auszugehen. Unter Berücksichtigung der zweiten Annahmephase zusammen mit den bis zum 26. März 2018 am Markt erworbenen 550.000 Aktien verfügte Vonovia nach Abschluss der 2. Andienungsphase über 89,1 % des Grundkapitals der BUWOG.

Bis zum 30. September 2018 erwarb Vonovia weitere 2.091.517 Aktien am Markt zu einem Kaufpreis, der unterhalb des Angebotspreises lag. Diese Transaktion wird als separater Erwerb dargestellt. Insgesamt verfügte Vonovia per 31. Dezember 2018 damit über 90,7 % des Grundkapitals der BUWOG.

Vonovia hat am 20. Juni 2018 das Verlangen gestellt, ein sogenanntes Squeeze-Out-Verfahren nach dem österreichischen Gesellschafterausschlussgesetz auf der nächsten anstehenden Hauptversammlung einzuleiten. Die Hauptversammlung beschloss am 2. Oktober 2018 in Wien, dass die Aktien der Minderheitsaktionäre gegen Gewährung einer Barabfindung in Höhe von 29,05 € pro Stückaktie an den Hauptgesellschafter Vonovia SE übertragen werden. Am 16. November 2018 ist der Squeeze-Out wirksam geworden.

Die übertragene Gegenleistung setzt sich wie folgt zusammen:

in Mrd. €	
Barkaufpreiskomponente	2,9
Wandelschuldverschreibungen	0,3
Gesamtgegenleistung	3,2

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der BUWOG-Gruppe

zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf den fortgeschriebenen Quartalszahlen der BUWOG zum 31. Januar 2018 sowie auf den notwendigen Anpassungen auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Der Bewertungszeitraum der erstmaligen Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses mit der BUWOG endete am 31. Dezember 2018.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt weisen die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden die folgenden beizulegenden Zeitwerte auf:

in Mrd. €	
Investment Properties	4,6
Liquide Mittel	0,3
Immobilienvorräte	0,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,2
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	0,1
Summe Vermögenswerte	5,5
Nicht beherrschende Anteile	0,3
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	1,9
Latente Steuerschulden	0,3
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	0,5
Summe Schulden	3,0
Nettovermögen zu Zeitwerten	2,5
Gegenleistung	3,2
Goodwill	0,7

Der Goodwill repräsentiert Synergien aus der künftigen Integration der BUWOG-Gruppe, insbesondere durch eine gemeinsame Verwaltung und Bewirtschaftung der jeweiligen deutschen und österreichischen Wohneinheiten, das Development-Prozess-Know-how, die Ausweitung der Wertschöpfungskette und eine Optimierung der Kostenstrukturen.

Seit April 2018 erzielte die BUWOG-Gruppe Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 242,1 Mio. € sowie einen Ergebnisbeitrag im Sinne des Ergebnisses vor Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA IFRS) in Höhe von 186,2 Mio. €. Wenn die BUWOG-Gruppe bereits zum 1. Januar 2018 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen aus der Immobilienwirtschaft mit 322,7 Mio. € sowie zum EBITDA IFRS mit 204,5 Mio. € beigetragen.

Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich 6,1 Mio. € uneinbringlich. Der Bruttobetrag der erworbenen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 163,1 Mio. €. Der Nettobuchwert, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt 157,0 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2018 sind in Bezug auf die Akquisition der BUWOG-Gruppe Transaktionskosten in Höhe von 35,1 Mio. € erfolgswirksam erfasst worden. Davon wurden 29,0 Mio. € in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie 6,1 Mio. € in den Finanzaufwendungen ausgewiesen.

Insgesamt wurden zum Erwerbszeitpunkt 89 inländische und 39 ausländische Gesellschaften der BUWOG-Gruppe neu in den Konsolidierungskreis einbezogen.

Akquisition der Victoria Park

Im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots vom 3. Mai 2018 der Vonovia SE über ihre Tochtergesellschaft Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH (DA Acquisition) an die Aktionäre der Victoria Park AB (publ), Malmö, Schweden (Victoria Park), wurden nach Ablauf der Annahmefrist am 18. Juni 2018 insgesamt 34.056.463 Klasse-A-Aktien, 97.962.486 Klasse-B-Aktien und 663.172 Vorzugsaktien der Vonovia angedient. Der Angebotspreis für die Klasse-A- und Klasse-B-Aktien belief sich auf 38,00 SEK sowie für Vorzugsaktien auf 316,00 SEK. Die Abwicklung des Angebots für die bis zum 18. Juni 2018 angedienten Aktien erfolgte am 28. Juni 2018. Des Weiteren wurden bis zum 28. Juni 2018 weitere 158.035 Klasse-A-Aktien und 965.494 Klasse-B-Aktien am Markt erworben.

Obgleich Vonovia zum 28. Juni 2018 über weniger als 50 % der Stimmrechte verfügte, muss gemäß IFRS 10.B41-B43 ab diesem Zeitpunkt von einer faktischen Beherrschung ausgegangen werden, da eine Hauptversammlungspräsenzmehrheit bestand. Daher ist der 28. Juni 2018 als Erwerbszeitpunkt anzusehen, an dem die Vonovia SE die Beherrschung über die Victoria-Park-Gruppe erlangt hat. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Am 18. Juni 2018 hat die DA Acquisition bekanntgegeben, die Angebotsfrist bis zum 3. Juli 2018 um 17:00 Uhr MESZ zu verlängern, um Aktionären, die das Angebot noch nicht angenommen haben, die Möglichkeit zu geben, dies zu tun. Dabei wurden insgesamt 1.649.385 Klasse-A-Aktien, 2.542.719 Klasse-B-Aktien und 108.891 Vorzugsaktien angedient. Da der Erwerb der Anteile aus der verlängerten Annahmefrist zu gleichen Konditionen wie in der ersten Annahmefrist erfolgte und die Ereignisse in einem inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang zueinander standen, ist von einem einheitlichen Geschäftsvorfall („linked transaction“) auszugehen.

Des Weiteren wurden der DA Acquisition im Rahmen der ursprünglichen Angebotsfrist Call-Optionen durch Aktionäre eingeräumt. Sie ermöglichen es Vonovia 10.235.198 Klasse-A-Aktien und 14.264.946 Klasse-B-Aktien der Victoria Park („Call-Option-Aktien“) zwischen dem 15. und 29. Mai 2019 zu einem festgelegten Preis zu erwerben.

Einschließlich der bis zum 28. Juni 2018 erworbenen Aktien, den bis zum 3. Juli 2018 in der verlängerten Angebotsfrist angedienten Aktien sowie der Call-Option-Aktien entspricht der erworbene Anteil rund 66,7 % des Aktienkapitals und 61,1 % aller Stimmrechte an Victoria Park.

Am 5. September 2018 hat Vonovia außerdem den gesamten Anteil der Starwood Capital Group an Victoria Park erworben. Dieser Anteil, welcher 27.074.397 Klasse-A-Aktien und 32.486.304 Klasse-B-Aktien umfasst, wurde durch eine von Starwood Capital Group kontrollierte Gesellschaft gehalten. Der Erwerb ist aufgrund der gesonderten Vereinbarung mit der verkaufenden Gesellschaft getrennt von der Andienungsphase und der verlängerten Andienungsphase zu betrachten und stellt einen separaten Erwerbsvorgang dar.

Des Weiteren wurden bis zum 31. Dezember 2018 weitere 103.501 Klasse-A-Aktien sowie 663.870 Klasse-B-Aktien am Markt erworben. Aufgrund des Kaufes zum dabei jeweils gültigen Marktpreis und des Ankaufszeitpunktes nach dem 28. Juni 2018 sind diese Zukäufe ebenfalls als separate Erwerbe dargestellt.

Insgesamt verfügt Vonovia inklusive der Call-Optionen per 31. Dezember 2018 damit über 91,4 % des Aktienkapitals und 93,5 % aller Stimmrechte an Victoria Park.

Im Rahmen der vorläufigen Kaufpreisallokation unter Anwendung der Anticipated acquisition method setzt sich die übertragene Gegenleistung des Unternehmenserwerbs wie folgt zusammen:

in Mrd. €	
Barkaufpreiskomponente	0,5
Kaufpreisverbindlichkeit aus Call-Option-Aktien	0,1
Gegenleistung für den Anteilserwerb	0,6

Die vorläufige Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der Victoria-Park-Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf den Quartalszahlen von Victoria Park zum 30. Juni 2018 sowie auf den notwendigen Anpassungen auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt weisen die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden die folgenden vorläufigen beizulegenden Zeitwerte auf:

in Mrd. €

Investment Properties	1,6
Liquide Mittel	0,1
Summe Vermögenswerte	1,7
Nicht beherrschende Anteile	0,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	0,9
Latente Steuerschulden	0,1
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	0,1
Summe Schulden	1,3
Nettovermögen zu Zeitwerten	0,4
Gegenleistung	0,6
Goodwill	0,2

Der Goodwill repräsentiert Vorteile aus der künftigen Zusammenarbeit der Victoria-Park-Gruppe mit Vonovia durch die partielle Übertragung der Geschäftsstrategie von Vonovia insbesondere im Hinblick auf die Property- und Portfolio-Management-Strategie für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Wohneinheiten, die Nutzung des Modernisierungs-Prozess-Know-how von Vonovia für die weitere Modernisierung des Bestands sowie die Value-add-Strategie mit Blick auf die Ausweitung der Wertschöpfungskette.

Seit Juli 2018 erzielte die Victoria-Park-Gruppe Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 59,5 Mio. € sowie einen Ergebnisbeitrag im Sinne des Ergebnisses vor Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA IFRS) in Höhe von 33,7 Mio. €. Wenn die Victoria-Park-Gruppe bereits zum 1. Januar 2018 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen aus der Immobilienwirtschaft mit 117,2 Mio. € sowie zum EBITDA IFRS mit 59,3 Mio. € beigetragen.

Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich 0,9 Mio. € uneinbringlich. Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 3,3 Mio. €. Der Nettobuchwert, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt 2,4 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2018 sind in Bezug auf die Akquisition der Victoria-Park-Gruppe Transaktionskosten in Höhe von 22,0 Mio. € erfolgswirksam erfasst worden. Davon wurden 11,8 Mio. € in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie 10,2 Mio. € in den Finanzaufwendungen ausgewiesen.

Insgesamt wurden zum Erwerbszeitpunkt 71 ausländische Gesellschaften, davon zwei assoziierte Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet sind, neu in den Konsolidierungskreis einbezogen.

5 Währungsumrechnung

Vonovia wendet im Konzernabschluss das Konzept der funktionalen Währungsumrechnung entsprechend IAS 21 „Auswirkungen von Wechselkursänderungen“ an. Die funktionale Währung der Vonovia SE und die Berichtswährung des Vonovia Konzerns ist der Euro.

Fremdwährungstransaktionen der Konzerngesellschaften werden entsprechend der Zeitbezugsmethode mit dem jeweils aktuellen Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalles in die funktionale Währung umgerechnet. Die Umrechnung von monetären Bilanzposten in Fremdwährung erfolgt zu jedem Bilanzstichtag mit dem Stichtagskurs. Umrechnungsdifferenzen werden erfolgswirksam erfasst. Nicht monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Erstverbuchung bewertet. Nicht monetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs umgerechnet, der am Tag der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gültig war. Umrechnungsdifferenzen nicht monetärer Posten werden erfolgswirksam erfasst, sofern ein Gewinn oder Verlust aus dem entsprechenden Posten ebenfalls erfolgswirksam erfasst wird. Ansonsten erfolgt ein Ausweis im sonstigen Ergebnis.

Die wesentlichen in den Konzernabschluss einbezogenen ausländischen Tochterunternehmen betreiben ihr Geschäft selbständig im Sinne der funktionalen Theorie. Die Jahresabschlüsse derjenigen Tochterunternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, werden mittels der modifizierten Stichtagskursmethode in die Berichtswährung umgerechnet. Die funktionale Währung der einzelnen ausländischen Einheiten entspricht dabei stets der jeweiligen Landeswährung. Entstehende Umrechnungsdifferenzen werden als separater Posten im sonstigen Ergebnis ausgewiesen. Zum Zeitpunkt des Ausscheidens eines ausländischen Tochterunternehmens aus dem Konsolidierungskreis werden die kumulierten Umrechnungsdifferenzen ergebniswirksam aufgelöst.

Die Wechselkurse der für den Vonovia Konzern relevanten Währungen haben sich wie folgt entwickelt:

Basis: 1€	Stichtagskurs		Periodendurchschnitt	
	31.12.2017	31.12.2018	2017	2018
HUF – Ungarische Forint	310,33	320,98	309,19	318,89
SEK – Schwedische Krone	9,84	10,25	9,64	10,36*
UAH – Ukrainische Griwna	33,58	32,79**	30,00	32,18**
USD – US-Dollar	1,20	1,15	1,13	1,18

* Der Periodendurchschnitt für die Schwedische Krone ist für 2018 für den Zeitraum 1. Juli bis zum 31. Dezember ermittelt, da die schwedischen Tochtergesellschaften von Vonovia erst ab dem 30. Juni 2018 in den Konzernabschluss einbezogen wurden.

** Der Stichtagskurs und der Periodendurchschnitt für die Ukrainische Griwna sind für 2018 für den bzw. bis zu dem 30. September ermittelt, da die Gesellschaft zum 30. September veräußert wurde.

6 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

a) Aufwands- und Ertragsrealisierung

Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (Investment Properties) und von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, die unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend der zugrunde liegenden Vertragslaufzeiten realisiert werden, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

Bei Vonovia werden für alle bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für Betriebskosten auch die korrespondierenden Erlöse im Jahr der Leistungserbringung erfasst. Der Ausweis erfolgt unsaldiert gemäß der Prinzipal-Methode, insbesondere aufgrund des Geschäftsmodells von Vonovia, das einen hohen Anteil von selbst erbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht und weil Vonovia vom Mieter als primär Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen wird. Bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen hat Vonovia zudem ein Vorratsrisiko durch den in der Immobilienbranche üblichen Abrechnungsschlüssel (Mietfläche).

Bei Immobilienverkäufen erfolgt die Gewinnrealisierung, sobald die maßgeblichen Chancen und Risiken 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) Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development) werden entweder zeitpunkt- oder zeitraumbezogen realisiert, sobald der Kunde die Verfügungsgewalt über den betreffenden Vermögenswert erlangt. Außerordentliche Rückgabe- oder Rücktrittsrechte sind in den Verträgen über Verkäufe von Wohnungen aus dem Developmentgeschäft nicht gesondert vereinbart und richten sich daher nach den jeweils einschlägigen rechtlichen Bestimmungen. Gleiches gilt für Gewährleistungszusagen, die daher nicht als separater Vertragsbestandteil im Sinne von IFRS 15 zu behandeln sind. Bestehende Gewährleistungsansprüche sind stets entsprechend den Regelungen des IAS 37 bilanziell berücksichtigt.

Bei der zeitraumbezogenen Umsatzerfassung ist eine Einschätzung des Fertigstellungsgrads bzw. Leistungsfortschritts vorzunehmen. Zu dessen Ermittlung wendet Vonovia die Cost-to-cost-Methode als ein inputorientiertes Verfahren an. Dabei bestimmt sich der Leistungsfortschritt nach dem Verhältnis der bis zum Abschlussstichtag angefallenen aktivierten Auftragskosten zu den geschätzten gesamten aktivierungsfähigen Auftragskosten.

c) 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 über das erworbene anteilige Nettovermögen. Das Nettovermögen stellt den Saldo aus den gemäß IFRS 3 zu Zeitwerten bewerteten erworbenen identifizierbaren Vermögenswerten und den übernommenen Schulden und Eventualverbindlichkeiten dar.

Geschäfts- oder Firmenwerte unterliegen keiner planmäßigen Abschreibung, sondern werden jährlich auf Wertminderung überprüft. Eine Überprüfung wird außerdem vorge-

nommen, wenn Ereignisse oder Umstände eintreten, die auf eine Wertminderung hindeuten.

Die Überprüfung auf Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgt auf der Ebene von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGE) oder einer Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten. Eine zahlungsmittelgenerierende Einheit ist die kleinste Gruppe von Vermögenswerten, die Mittelzuflüsse erzeugt, die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte oder einer anderen Gruppe von Vermögenswerten sind. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurde, wird den ZGE bzw. Gruppen von ZGE zugeordnet, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen.

Bei Vonovia erfüllt grundsätzlich jede Immobilie die Voraussetzungen einer ZGE. Diese werden im Rahmen der operativen Steuerung zunächst zu geographisch strukturierten Business Units und dann zu regionalen Geschäftsbereichen zusammengefasst. Da die regionalen Geschäftsbereiche die niedrigste Ebene innerhalb des Unternehmens darstellen, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, wird der Impairment Test auf Ebene der Geschäftsbereiche und damit in Übereinstimmung mit IAS 36.80 für eine Gruppe von ZGE durchgeführt. Die erworbenen Vermögenswerte werden anhand der geographischen Lage der Immobilien den regionalen Geschäftsbereichen zugeordnet. Eine weitere Gruppe von ZGE, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, ist das Segment Value-add (vormals „Value-add Business“). Die dritte Gruppe von ZGE, auf die Goodwill allokiert und für Managementzwecke überwacht wird, ist das Segment Development.

Die Gruppen von ZGE, denen Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet wurden, werden einer regelmäßigen Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Hierzu ist der erzielbare Betrag mit dem Buchwert der Gruppen von ZGE zu vergleichen. Der erzielbare Betrag der Gruppen von ZGE ist der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Bei der Berechnung des Nutzungswertes werden die geschätzten künftigen Cashflows auf ihren Barwert abgezinst. Es werden Abzinsungssätze vor Steuern verwendet, die gegenwärtige Marktbewertung des Zinseffektes und die speziellen Risiken der Geschäftsbereiche bzw. der Segmente Value-add und Development.

Wurde einer Gruppe von ZGE ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet und liegt deren Buchwert über dem erzielbaren Betrag, so ist zunächst der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe des Differenzbetrages abzuschreiben. Ein darüber hinausgehender Wertminderungsbedarf wird grundsätzlich buchwertproportional auf die anderen Ver-

mögenswerte der Gruppen von ZGE verteilt, wobei der jeweilige beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten nicht unterschritten werden darf.

Ein realisierter Wertminderungsaufwand im Rahmen der Bewertung eines Geschäfts- oder Firmenwertes wird in Folgejahren nicht aufgeholt.

d) Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Erworbene sonstige immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Selbst erstellte sonstige immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Herstellungskosten bilanziert, sofern die Voraussetzungen für eine Aktivierung selbst erstellter immaterieller Vermögenswerte gemäß IAS 38 vorliegen. Identifizierte erworbene Markenrechte besitzen eine unbestimmte Nutzungsdauer und unterliegen einem regelmäßigen Werthaltigkeitstest. Alle übrigen sonstigen immateriellen Vermögenswerte von Vonovia weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und unterliegen einer planmäßigen linearen Abschreibung. Software und Lizenzen werden grundsätzlich auf Basis einer Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.

e) Sachanlagen

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – gemindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden aktiviert, sofern es wahrscheinlich ist, dass Vonovia ein mit der Sachanlage verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten verlässlich geschätzt werden können.

Die selbst genutzten Immobilien werden über 50 Jahre und die Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen drei und dreizehn Jahren abgeschrieben.

f) Wertminderungen von sonstigen immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen

Sonstige immaterielle Vermögenswerte und Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ auf die Notwendigkeit einer Wertminderung geprüft, sobald Anzeichen oder veränderte Umstände auf einen Wertminderungsbedarf hindeuten. Mindestens einmal im Jahr erfolgt eine Prüfung der Werthaltigkeit. Eine Wertminderung wird erfasst, wenn der erzielbare Betrag des Vermögenswertes den Buchwert unterschreitet. Ist der erzielbare Betrag für einen einzelnen Vermögenswert nicht ermittelbar, so wird die Wertminderungsprüfung auf Basis der ZGE durchgeführt, der der Vermögenswert angehört. Wertminderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Wertminderungsaufwand wird dann wieder aufgehoben, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags des Vermögenswertes (bzw. der ZGE) herangezogen wurden. Der Buchwert des Vermögenswertes (bzw. der ZGE) wird auf den neu geschätzten erzielbaren Betrag erhöht. Der Buchwert ist dabei auf den Wert beschränkt, der bestimmt worden wäre, wenn für den Vermögenswert (bzw. die ZGE) in Vorjahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre.

g) *Investment Properties*

Wenn Vonovia Immobilien erwirbt – sei es durch einen Unternehmenszusammenschluss oder in einer separaten Transaktion – werden diese unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) oder als selbst genutzte Immobilien klassifiziert.

Investment Properties sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den Investment Properties zählen unbebaute Grundstücke, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter. Ebenfalls als Investment Properties klassifiziert werden Immobilien, die im Rahmen eines Finanzierungsleasings entsprechend 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 Finanzierungsleasings gehalten werden, werden erstmalig zum beizulegenden Zeitwert der Immobilie bzw. zum Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist, erfasst.

Nach dem erstmaligem Ansatz werden Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Eine Beschreibung der Vorgehensweise zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von Investment Properties ist unter Kapitel [23] 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.

h) *Leasing*

Vertragliche Regelungen, die dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswertes übertragen, werden als Finanzierungsleasing bilanziert.

Alle vertraglichen Regelungen, bei denen nicht alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken übertragen werden, werden als Operating-Leasing klassifiziert.

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.

Die Leasingzahlungen im Rahmen eines Operating-Leasings, in denen Vonovia Leasingnehmer ist, werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

Die Leasingzahlungen im Rahmen eines Operating-Leasings, in denen Vonovia Leasinggeber ist, werden als Ertrag linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

i) *Finanzielle Vermögenswerte*

Finanzielle Vermögenswerte werden zu dem Zeitpunkt in der Bilanz angesetzt, zu dem Vonovia Vertragspartei des Finanzinstruments wird. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf die Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und Vonovia weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen zurückbehält.

Bei der Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte werden entsprechend IFRS 9 sowohl das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen finanzielle Vermögenswerte gehalten werden, sowie die Eigenschaften der Cashflows der betreffenden Vermögenswerte berücksichtigt. Diese Kriterien entscheiden darüber, ob eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt.

Folgende Tabelle zeigt die quantitativen Auswirkungen im Rahmen der Klassifizierung gemäß IFRS 9 im Vergleich zu IAS 39:

Bewertungskategorie zum 01.01.2018		
in Mio. €	IAS 39	IFRS 9
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	14.766,4	14.766,4
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	4,2	4,2
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis mit Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung	648,3	
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis ohne Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung		648,3

Bezüglich des Geschäftsmodellkriteriums sind alle Finanzinvestitionen bei Vonovia dem Modell „Halten“ gem. IFRS 9.4.1.2(a) zuzuordnen. Bei Einstufung von Finanzinvestitionen als Eigenkapitalinstrumente hat Vonovia das unwiderrufliche Wahlrecht ausgeübt, spätere Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Gewinne und Verluste, die im sonstigen Ergebnis erfasst wurden, werden auch beim Abgang nicht aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte werden nach dem Modell der erwarteten Kreditausfälle (Expected Credit-Loss-Model) bestimmt. Grundprinzip des Modells ist die Abbildung des Verlaufs einer Verschlechterung oder Verbesserung der Kreditqualität von Finanzinstrumenten, wobei bereits erwartete Verluste berücksichtigt werden.

Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:

- > Ebene 1: 12-Monats-Kreditausfälle: anzuwenden auf alle Posten (seit dem erstmaligen Ansatz), sofern sich die Kreditqualität nicht signifikant verschlechtert hat.
- > Ebene 2: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei homogenen Debitorenportfolien): anzuwenden, wenn sich das Kreditrisiko für einzelne Finanzinstrumente oder eine Gruppe von Finanzinstrumenten signifikant erhöht hat.
- > Ebene 3: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei Einzelbetrachtung): bei Vorliegen objektiver Hinweise auf einen Wertminderungsbedarf bei Einzelbetrachtung von Vermögenswerten ist die Betrachtung der gesamten Laufzeit des Finanzinstruments maßgeblich.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (beispielweise Mietforderungen, Forderungen aus Betriebskosten, Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien) und bei Vertragsvermögenswerten (Contract Assets) gem. IFRS 15 wird das vereinfachte Verfahren (Simplified Approach)

angewendet. Demnach müssen Änderungen des Kreditrisikos nicht nachverfolgt werden. Stattdessen hat Vonovia sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamtlaufzeit, den sogenannten erwarteten Verlust (expected credit loss) zu erfassen.

Die Bewertung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erfolgt im Rahmen des allgemeinen Wertminderungsansatzes.

Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen werden zum Zeitpunkt ihres Entstehens, sonstige nicht derivative finanzielle Vermögenswerte zum Handelstag erstmalig bilanziell erfasst. Der Handelstag ist der Tag, an dem Vonovia Vertragspartner des Finanzinstruments wird. Die Erstbewertung aller Finanzinstrumente erfolgt zum Fair Value unter Berücksichtigung von Transaktionskosten. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und Vonovia weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

Kredite und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Vonovia ermittelt auf Ebene einzelner Finanzinstrumente, wenn diese wesentlich sind, und für Finanzinstrumente für die auf Einzelebene kein Wertminderungsbedarf festgestellt wurde oder die unwesentlich sind, gruppiert nach Risikoprofilen, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt. Wertminderungen werden für einzelne Finanzinstrumente identifiziert, wenn es zu Zahlungsausfällen oder Vertragsbrüchen bei dem Kontrahenten kam oder aufgrund von Ratingverschlechterung und der allgemeinen Informationslage Wertminderungen erkennbar werden (loss event). Für Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken werden historische Ausfallwahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit der Überfälligkeiten herangezogen (loss event). Eine Wertminderung wird nach dem Auftreten eines loss events als Differenz zwischen dem Buchwert und dem diskontierten, noch erwarteten Zahlungsstrom berechnet. Als Diskontsatz dient der ursprüngliche Effektivzins. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst und direkt mit dem Buchwert des Finanzinstruments saldiert. Zinserträge wertgeminderter Finanzinstrumente werden weiterhin erfasst. Soweit Anhaltspunkte für eine Verringerung der Wertminderung bestehen, wird diese erfolgswirksam dem Finanzinstrument bis maximal zu dem Betrag der fortgeführten Anschaffungskosten, der sich ohne die Wertminderung ergeben hätte, zugeschrieben.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale financial assets) (IAS 39)

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden zunächst mit ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Die Folgebewertung erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden, sofern es sich nicht um eine Wertminderung (impairment loss) handelt, im sonstigen Ergebnis erfasst. Wertminderungen werden als Reklassifizierung aus dem sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Wertaufholungen werden nach den Grundsätzen der IAS 39.67f. 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.

Eigenkapitalinstrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis

Eigenkapitalinstrumente, die zum Fair Value im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind, werden zunächst mit ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Die Folgebewertung erfolgt grundsätzlich zum Fair Value. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

Der beizulegende Zeitwert von Eigenkapitalinstrumenten, die zum Fair Value im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind, basiert auf dem notierten Marktpreis zum Bilanzstichtag. Werden besagte Eigenkapitalinstrumente ausgebucht, werden die kumulierten im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinne oder Verluste erfolgsneutral in die Gewinnrücklagen umgebucht. Zinsen aus zinstragenden Finanzinstrumenten dieser Kategorie werden nach der Effektivzinsmethode berechnet. Dividenden aus Eigenkapitalinstrumenten in dieser Kategorie werden in der Gewinn und Verlustrechnung ausgewiesen.

j) Vorräte

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

k) 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.

l) Immobilienvorräte und Vertragsvermögenswerte

Immobilienvorräte

Bei dem verkaufsbezogenen Developmentgeschäft handelt es sich um geförderte oder frei finanzierte Eigentumswohnungen, die in Bau befindlich oder bereits fertiggestellt sind. Diese Immobilien werden nicht zur Erzielung von Mieterlösen oder zu Wertsteigerungszwecken im Sinne des IAS 40 gehalten, sondern für den späteren Verkauf entwickelt und gebaut.

Die Bilanzierung solcher Entwicklungsprojekte erfolgt in Abhängigkeit davon, ob für die zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten ein Kundenauftrag vorliegt. Ist dies nicht der Fall, wird aufgrund der Verkaufsabsicht eine Bewertung entsprechend IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder zu niedrigeren Nettoveräußerungswerten vorgenommen, mit einem korrespondierenden Ausweis in den Immobilienvorräten.

Vertragsvermögenswerte

Im Falle von Developmentobjekten, bei denen die Verfügungsgewalt im Sinne von IFRS 15.35(c) bereits mit Abschluss des beurkundeten Kaufvertrages auf den Kunden übertragen wird, sind die Umsatzerlöse ab diesem Zeitpunkt zeitraumbezogen anhand des Fertigstellungsgrads des Bauprojekts zu erfassen. Der Ausweis des in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallenden Vorratsvermögens (Contract Assets) erfolgt saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Position Vertragsvermögenswerte umfasst zudem aktivierte Kosten zur Anbahnung der Verträge mit Kunden. Dabei handelt es sich insbesondere um Maklerprovisionen, die in Deutschland und Österreich unterschiedlich errechnet werden. In Deutschland werden 1,50 %, in Österreich 0,22 % vom Kaufpreis der Einheit angesetzt. Die bei der Vertragsanbahnung anfallenden Kosten werden in Abhängigkeit davon abgeschrieben, wie die Güter oder Dienstleistungen, auf die sich die Kosten beziehen, auf den Kunden übertragen werden.

Vertragssalden, die voraussichtlich kürzer als ein Jahr bestehen, werden nicht um den Zeitwert des Geldes angepasst.

m) 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 Folgeberichtsperiode erfolgen wird. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend mit dem beizulegenden Zeitwert nach Abzug der Veräußerungskosten, soweit dieser niedriger ist.

n) Im sonstigen Ergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen

Im sonstigen Ergebnis werden Veränderungen des Gesamtergebnisses ausgewiesen, soweit sie nicht auf Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern (z. B. Kapitalerhöhungen oder Ausschüttungen) beruhen. Hierzu zählen bei Vonovia unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Zeitbewertung von Eigenkapitalinstrumenten und von derivativen Finanzinstrumenten, die als Cashflow Hedges designed wurden. Des Weiteren zählen hierzu versicherungsmathematische Gewinne und Verluste leistungsorientierter Pensionszusagen sowie bestimmte Währungsumrechnungsdifferenzen.

o) 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.

Eine Dividendenzahlung an die Aktionäre löst keine Steuerbelastung bei der Vonovia SE aus.

Latente Steuern

Aktive und passive latente Steuern werden grundsätzlich mittels des Temporary-Konzepts in Verbindung mit der Liability-Methode für sämtliche temporären Unterschiede zwischen steuerlichen und bilanziellen Wertansätzen gebildet. Aktive latente Steuern auf temporäre Unterschiede und Verlustvorträge werden nur angesetzt, sofern ihnen aufrechenbare passive latente Steuern – hinsichtlich aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge unter Beachtung der Mindestbesteuerung – gegenüberstehen bzw. eine Nutzung der betreffenden Steuerentlastungen auf Basis prognostizierbarer Ergebnisse der voraussehbaren Zukunft nachgewiesen werden kann.

Aktive und passive latente Steuern werden nicht angesetzt, soweit sich die temporäre Differenz aus dem erstmaligen

Ansatz eines Geschäfts- oder 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 2017 auch für 2018 grundsätzlich der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 33,1% herangezogen. Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz 25,0%, für die in Schweden ansässigen Gesellschaften liegt er bei 20,6%.

Aktive und passive latente Steuern werden nur dann miteinander saldiert, sofern ein einklagbares Recht besteht, die bilanzierten Beträge gegeneinander aufzurechnen, sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen und die Realisationsperiode übereinstimmt. In Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 „Ertragsteuern“ werden latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten nicht abgezinst.

p) 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 potentielle Stammaktien nur dann in die Berechnung einbezogen, wenn die Umwandlung in Stammaktien das Ergebnis je Aktie schmälern würde.

q) 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 Arbeit-

nehmer“ ermittelt. Danach werden nicht nur die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Zu jedem Bilanzstichtag wird eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt.

Der bilanzierte Betrag stellt den Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation – DBO) nach Verrechnung mit dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens dar.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden vollständig in der Periode ihrer Entstehung bilanziert und als Komponente des sonstigen Ergebnisses außerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung in den Gewinnrücklagen erfasst. Auch in Folgeperioden werden die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr erfolgswirksam.

Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. Als Dienstzeitaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der auf die von Arbeitnehmern in der Berichtsperiode erbrachte Arbeitsleistung entfällt.

Der Zinsaufwand wird im Finanzergebnis erfasst. Als Zinsaufwand wird der Anstieg des Barwertes einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der grundsätzlich entsteht, weil der Zeitpunkt der Leistungserfüllung eine Periode näher gerückt ist.

Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die als Planvermögen zu klassifizieren sind. Übersteigt der Wert der Rückdeckungsversicherungen den entsprechenden Verpflichtungsumfang, wird in Höhe des überschießenden Betrages ein Vermögenswert unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Verpflichtungen aus leistungsorientierten gemeinschaftlichen Plänen mehrerer Arbeitgeber (Multi-Employer-Pläne) bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) werden entsprechend IAS 19.34 wie Verpflichtungen aus beitragsorientierten Plänen bilanziert, sofern die notwendigen Informationen für die Bilanzierung leistungsorientierter Pläne nicht zur Verfügung stehen. Die Verpflichtungen bestimmen sich nach den für die laufende Periode zu entrichtenden Beträgen.

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.

r) **Finanzielle Verbindlichkeiten**

Vonovia erfasst originäre finanzielle Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sowie gegenüber den anderen Kapitalgebern beinhalten, am Handelstag zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten (dies entspricht in der Regel den Anschaffungskosten). Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Eine Ausbuchung wird vorgenommen, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

Un- bzw. niedrigverzinsliche Verbindlichkeiten, für deren Gewährung die Kreditgeber Belegungsrechte für Wohnungen zu vergünstigten Konditionen erhalten, werden mit dem Barwert angesetzt.

Derivative Finanzinstrumente werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert am Handelstag

erfasst. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Bei Derivaten, die in keinem bilanziellen Sicherungszusammenhang stehen, werden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Neuerungen im Rahmen IFRS 9 in Bezug auf das Hedge Accounting beinhalten unter anderem die Erweiterung des Kreises von zulässigen Grundgeschäften, Änderungen hinsichtlich der Buchungslogik für bestimmte nicht designierte Wertkomponenten von Sicherungsinstrumenten, den Wegfall der fest vorgegebenen Effektivitätsbandbreiten und des retrospektiven Effektivitätstests sowie die Neueinführung der „Rekalibrierung“. Die neuen im Vergleich zu IAS 39 weniger restriktiven Regelungen erleichtern die bilanzielle Abbildung des ökonomischen Risikomanagements, was wiederum eine Verringerung artifizieller Volatilität in der Gewinn- und Verlustrechnung ermöglichen kann.

Grundsätzlich haben die oben aufgeführten Neuerungen keine Auswirkungen auf die Vonovia Gruppe.

Im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 übt Vonovia das Wahlrecht aus, weiterhin die Vorschriften zur Bilanzierung von Sicherungsgeschäften des IAS 39 anstelle der Vorschriften des IFRS 9 anzuwenden. Vonovia wird diese Rechnungslegungsmethode auf alle Sicherungsbeziehungen anwenden.

Stehen Derivate in einem Sicherungszusammenhang, richtet sich die Erfassung der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts nach der Art der Absicherung:

Bei einem Fair Value Hedge werden die Veränderungen aus der Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente und der dazugehörigen Grundgeschäfte erfolgswirksam erfasst.

Bei einem Cashflow Hedge werden die unrealisierten Gewinne und Verluste in Höhe des hedge-effektiven Teils zunächst im sonstigen Ergebnis erfasst; die Umbuchung (Reklassifizierung) in die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zeitgleich mit der Erfolgswirkung des abgesicherten Grundgeschäfts. Der hedge-ineffektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts wird unmittelbar im Zinsergebnis berücksichtigt.

Eingebettete derivative Finanzinstrumente, die mit einem nicht derivativen Finanzinstrument (Basisvertrag) zu einem zusammengesetzten Finanzinstrument kombiniert wurden, sind gemäß 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 regelmäßig auf die EURIBOR/STIBOR-Referenzwerte (3M- und 6M-EURIBOR/STIBOR). Die Diskontierung basiert auf Markt-Zinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR/STIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Zinsswaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

Zur Bewertung der „Cross Currency Swaps“ werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen und den US-\$ 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. Der beizulegende Zeitwert wird dabei grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt.

s) **Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung**

Die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung beinhalten Finanzierungsbeiträge von Mietern. Bei den Finanzierungsbeiträgen handelt es sich um Beiträge, die in Österreich für geförderte Wohnungen von Mietern erhoben werden. Diese werden bei Beendigung des Mietverhältnisses abzüglich eines Verwohnungsbeitrags zurückerstattet. Der rückerstattete Betrag darf gegenüber Nachmietern wieder erhoben werden. In der Regel handelt es sich um Mietverhältnisse, die jederzeit gekündigt werden können, daher werden diese Verbindlichkeiten als kurzfristig ausgewiesen.

Darüber hinaus umfassen die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung von Mietern eingezahlte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB). Diese werden in Österreich zur Finanzierung der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen vom Mieter gezahlt. Die Zahlung ist abhängig vom Alter des Gebäudes und innerhalb von 20 Jahren ab Erhalt für Modernisierungsmaßnahmen zu verbrauchen. Ansonsten ist eine Rückzahlung an den Mieter vorzunehmen.

Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

t) **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 [33] Rückstellungen und [50] Anteilsbasierte Vergütung).

u) **Zuwendungen der öffentlichen Hand**

Die zum Konzern gehörenden Unternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Baukostenzuschüssen, Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen sowie zinsvergünstigten Darlehen.

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden.

Zuwendungen der öffentlichen Hand, die nicht auf Investitionen bezogen sind, werden regelmäßig in den Perioden als Ertrag erfasst, in denen die entsprechenden Aufwendungen anfallen.

Die Aufwendungszuschüsse, die in Form von Miet-, Zins- und sonstigen Aufwendungszuschüssen gewährt werden, werden korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter den anderen Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung.

Bei den zinsvergünstigten Darlehen handelt es sich um Beihilfen der öffentlichen Hand, die – soweit diese im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses zugegangen sind – mit ihrem Barwert bilanziert werden. Der Unterschiedsbetrag zwischen Nominalwert und Barwert wird erfolgswirksam über die Laufzeit der entsprechenden Darlehen erfasst.

Der Erstansatz neuer aufwendungs- oder zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes in den originären finanziellen Verbindlichkeiten. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten eingestellt. Die Auflösung erfolgt grundsätzlich erfolgswirksam entsprechend dem Zeitraum der Zinsbindungsfrist der entsprechenden Darlehen. Soweit die zinsbegünstigten Darlehen im Rahmen von aktivierten Modernisierungsmaßnahmen begeben werden, wird die Differenz zwischen dem Nominalwert und dem Barwert des Darlehens von den aktivierten Anschaffungskosten abgesetzt. In der Folgebewertung werden die Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Vonovia zinsvergünstigte Darlehen in Höhe von 171,1 Mio. € (2017: 494,6 Mio. €) gewährt.

v) **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 grundsätzlich nicht angesetzt.

w) *Schätzungen, Annahmen, Wahlrechts- und Ermessensausübungen des Managements*

Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -schulden am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend prospektiv angepasst.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Investment Properties.

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von Investment Properties sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Da diese Informationen jedoch nicht vollständig vorhanden sind, greift Vonovia auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Discounted-Cashflow (DCF)-Verfahrens findet sich im Kapitel [23] 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 Leerstandsdaten, 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 Bilanzierungs- 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 Zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zu schätzen. Dieser entspricht dem höheren Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Die Bestimmung des Nutzungswertes beinhaltet die Vornahme von Anpassungen und Schätzungen bezüglich der Prognose und Diskontierung der künftigen Cashflows. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die zur Berechnung des erzielbaren Betrags verwendeten Annahmen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einem Wertminderungsaufwand führen, der die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachteilig beeinflussen könnte.

Bei der Feststellung der Höhe von tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und ob zusätzliche Steuern und Zinsen fällig sein können. Diese Beurteilung erfolgt auf der Basis von Schätzungen und Annahmen und kann eine Reihe von 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 Steuer Aufwand in der Periode haben, in der eine solche Feststellung getroffen wird.

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden.

Im Rahmen der Anwendung des IFRS 15 können die Bestimmung des Zeitpunktes der Erfüllung einer Leistungsverpflichtung, die Bestimmung des Leistungsfortschritts bei der zeitraumbezogenen Erlöserfassung sowie die Annahmen zur Bestimmung der Höhe der aktivierten Vertragsanbahnungskosten ermessensbehaftet sein.

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltig-

keit von Grundstücken und Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen.

Wahlrechts- und Ermessensausübungen

Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, stellen sich wie folgt dar:

- > Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen Investment Properties um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswertes oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessensbehaftet sein.
- > Vonovia bewertet Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- > Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- > Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.
- > Die Entscheidung, wie eine Gruppe zahlungsmittelgenerierender Einheiten abzugrenzen ist, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird, kann ermessensbehaftet sein.
- > Darüber hinaus kann die Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die Gruppe einzelner zahlungsmittelgenerierender Einheiten ermessensbehaftet sein. Die im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung verwendeten Parameter, wie die Bestimmung der abgezinsten Zahlungsströme, der gewichtete Kapitalkostensatz und die Wachstumsrate können ebenfalls ermessensbehaftet sein. Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „operation“ (IAS 36.86) kann es sich bei dem Abgang des Geschäfts- oder Firmenwertes im Rahmen von Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.
- > Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „eines gesonderten wesentlichen Geschäftszweigs oder geographischen Geschäftsbereichs“ (IFRS 5) kann es sich bei einer Veräußerungsgruppe im Rahmen der Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.
- > Die bilanzielle Abbildung eines verpflichtenden Erwerbs von nicht beherrschenden Anteilen nach dem Kontroll-erwerb im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen 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 Erwerbsstichtag rückwirkend anzupassen, so dass es zu einer Veränderung der übertragenen Gegenleistung, des übernommenen Nettovermögens zu Zeitwerten und damit des resultierenden Geschäfts- oder Firmenwertes kommt.

x) 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 2018 anzuwenden.

Die unten aufgeführten neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2018 anzuwenden. Die Anwendung von IFRS 9 „Finanzinstrumente“ sowie von IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ ist in den einschlägigen Unterkapiteln der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden beschrieben. Beide neuen Standards haben zu keinen Anpassungen des Eigenkapitals im Übergangszeitpunkt geführt. Die Änderung der Klassifizierung gemäß IFRS 9 ist im Kapitel „Finanzielle Vermögenswerte“ in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dargestellt. Alle anderen unten aufgeführten neuen oder geänderten Standards führten zu keinen wesentlichen Auswirkungen.

- > IAS 40: „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“
- > IFRS 2: „Anteilsbasierte Vergütungen“
- > IFRS 4: „Versicherungsverträge“
- > IFRS 9 „Finanzinstrumente“
- > IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“
- > IFRIC 22 „Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen“

y) Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2018 noch nicht verpflichtend. Vonovia hat die entspre-

chenden 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 2015-2017		01.01.2019*
Anpassungen der Querverweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards		01.01.2020*
Änderungen der Standards		
IAS 1 und IAS 8	„Darstellung des Abschlusses“ und „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler“	01.01.2020*
IAS 28	„Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“	01.01.2019*
IAS 19	„Leistungen an Arbeitnehmer“	01.01.2019*
IFRS 3	„Unternehmenszusammenschlüsse“	01.01.2020*
IFRS 9	„Finanzinstrumente“	01.01.2019
Neue Standards		
IFRS 16	„Leasingverhältnisse“	01.01.2019
IFRS 17	„Versicherungsverträge“	01.01.2021*
IFRIC 23	„Unsicherheit bei der ertragsteuerlichen Behandlung“	01.01.2019

* Noch nicht endorsed.

IFRS 16

Im Januar 2016 hat das IASB den neuen Leasingstandard IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ veröffentlicht. Dieser wurde von der Europäischen Union am 9. November 2017 für die Anwendung in Europa übernommen. IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten bezüglich Leasingverhältnissen im Abschluss von Unternehmen, die nach IFRS bilanzieren und ist erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2019 anzuwenden.

IFRS 16 ersetzt insbesondere den bisherigen Leasingstandard IAS 17 „Leasingverhältnisse“ und führt für Leasingnehmer nur noch ein einziges Bilanzierungsmodell (right-of-use-Modell) ein, wonach grundsätzlich alle Leasingverhältnisse in der Bilanz anzusetzen sind. Für kurzfristige Leasingverhältnisse oder solche über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. Vonovia wird das Wahlrecht dahingehend ausüben, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert werden. Die bisherige Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasingverhältnissen bleibt lediglich für die Bilanzierung beim Leasinggeber erhalten.

Als Leasingverhältnis im Sinne von IFRS 16 sind ab dem 1. Januar 2019 alle Verträge anzusehen, die dem Vonovia Konzern das Recht einräumen, die Nutzung eines Vermö-

genswertes über einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt kontrollieren zu können.

Für zuvor als Operating-Leasingverhältnisse klassifizierte Leasingverträge setzt Vonovia zum 1. Januar 2019 Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwertes der künftigen Leasingzahlungen an, diskontiert mit dem laufzeitabhängigen Grenzfremdkapitalzinssatz zum Zeitpunkt der Erstanwendung. Korrespondierend hierzu werden auf der Aktivseite Nutzungsrechte an den Leasingobjekten (right-of-use assets) bilanziert. Die Erstbewertung der Nutzungsrechte zum 1. Januar 2019 erfolgt in Höhe der Leasingverbindlichkeiten zuzüglich bereits geleisteter Vorauszahlungen.

Die Nutzungsrechte werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bilanziert. Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die die Definition von Investment Properties (IAS 40) erfüllen, werden bereits ab dem Erstanwendungszeitpunkt zum Fair Value entsprechend den Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet.

Die Leasingverbindlichkeiten werden finanzmathematisch fortentwickelt. Sie erhöhen sich um die periodischen Zinsaufwendungen und vermindern sich in Höhe der geleisteten Leasingzahlungen.

Leasingverhältnisse, die innerhalb des Geschäftsjahres 2019 enden bzw. auslaufen, werden wie kurzfristige Leasingverhältnisse behandelt und dementsprechend nicht bilanziert. Für angemietete IT-Ausrüstung wurden Portfolien für Leasingverträge mit ähnlicher Laufzeit gebildet und auf diese ein einziger Diskontierungszinssatz angewendet. Beim Übergang auf IFRS 16 berücksichtigt Vonovia auch Sachverhalte gemäß IAS 37 und passt die Bewertung der Nutzungsrechte um am Bilanzstichtag erfasste Rückstellungen für belastende Verträge an.

Der Barwert der im Konzernanhang zum 31.12.2018 ausgewiesenen, künftigen Leasingverpflichtungen nach IAS 17 weicht von dem Barwert der zum 1. Januar 2019 anzusetzenden Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16 ab. Dies resultiert neben künftigen Leasingverpflichtungen aus in 2019 auslaufenden Leasingverhältnissen (Short-term) vor allem aus solchen Leasingverträgen, die im Sinne des control-Modells kein Leasingverhältnis i. S. v. IFRS 16 darstellen.

Auswirkungen auf Konzernbilanz, -GuV und -Kapitalflussrechnung

Vonovia wendet den neuen Leasingstandard erstmalig zum 1. Januar 2019 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode im Sinne der Übergangsvorschriften an. Demzufolge wird der kumulierte Effekt aus der Erstanwendung von IFRS 16 als Anpassung des Eröffnungsbilanzwertes der Gewinnrücklagen erfasst. Vergleichsinformationen werden nicht angepasst.

Durch den Ansatz von Leasingverbindlichkeiten und Nutzungsrechten erwartet Vonovia nach aktuellen Berechnungen zum 1. Januar 2019 einen Anstieg der Bilanzsumme um 311,4 Mio. €. Darin berücksichtigt ist eine Verringerung der Gewinnrücklagen um 34,2 Mio. €, die im Wesentlichen aus der unterschiedlichen Abzinsung der Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten im Zusammenhang mit Erbbaurechtsverträgen resultiert. Aufgrund der Fair-Value-Bewertung der Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen werden die Nutzungsrechte mittels immobilienpezifischer Abzinsungssätze ermittelt. Die Leasingverbindlichkeiten aus Erbbaurechtsverträgen werden hingegen mit Hilfe laufzeitabhängiger Grenzfremdkapitalzinssätze berechnet. Die Eigenkapitalquote im Konzern wird sich entsprechend verringern. Der gewichtete durchschnittliche Grenzfremdkapitalzinssatz aller zum 1. Januar 2019 anzusetzenden Leasingverbindlichkeiten liegt bei 2,3 %.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden die bisher linear erfassten Leasingaufwendungen aus Operating-Leasingverhältnissen ab dem 1. Januar 2019 durch Abschreibungen bzw. Ergebniseffekte aus der Fair-Value-Bewertung (bei Nutzungsrechten an Vermögenswerten i. S. v. IAS 40) sowie Zinsaufwendungen ersetzt. Dies wird c. p. zu einer Verbesserung des Adjusted EBITDA Total, des EBITDA

IFRS sowie zu einer Erhöhung des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit führen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit wird, bedingt durch die Aufzinsung der Leasingverbindlichkeiten, belastet.

Es wird erwartet, dass die Anwendung von IFRS 16 keine Auswirkungen auf die Fähigkeit von Vonovia haben wird, die für sie relevanten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) einzuhalten.

Für Leasinggeber unterscheidet sich das Bilanzierungsmodell des IFRS 16 nicht wesentlich von den Vorschriften des IAS 17. Für Leasingverhältnisse, bei denen der Vonovia Konzern Leasinggeber ist, werden daher keine signifikanten Änderungen erwartet. Mieteinnahmen fallen weiterhin in den Anwendungsbereich des Rechnungslegungsstandards für Leasingverhältnisse (ab dem 1. Januar 2019: IFRS 16). Gemäß IFRS 16 ist neben separaten Leasingkomponenten zwischen sonstigen (Dienst-)Leistungen (non-lease components, Gegenstand von IFRS 15) und sonstigen Bestandteilen des Dauerschuldverhältnisses zu unterscheiden, die nicht zu einer Erbringung einer Dienstleistung des Leasinggebers führen. Notwendige Bedingung für die Identifizierung einer gesonderten non-lease component ist die Verpflichtung des Leasinggebers aus dem Dauerschuldverhältnis zur Erbringung einer Dienstleistung (IFRS 16.B33). Somit fallen die Erlöse aus den Betriebskostenarten Grundsteuer und Gebäudeversicherung in den Anwendungsbereich von IFRS 16 (vorher: IAS 17), da die Mieter keine zusätzliche Dienstleistung empfangen.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der im Geschäftsjahr erfolgten Akquisitionen nur bedingt vergleichbar.

7 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	2017	2018
Mieteinnahmen	1.672,1	1.897,8
Betriebskosten	671,9	750,1
Erlöse aus der Vermietung	2.344,0	2.647,9
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	47,6	60,3
	2.391,6	2.708,2

8 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	2017	2018
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	466,9	761,4
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-396,5	-597,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	70,4	163,8
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	739,5	336,1
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-739,5	-336,1
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	81,1	68,5
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	81,1	68,5
	151,5	232,3

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Investment Properties, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 31. Dezember 2018 zu einem positiven Ergebnis von 68,5 Mio. € (2017: 81,1 Mio. €).

9 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development) in Höhe von 225,1 Mio. € (2017: 0,0 Mio. €) setzen sich zusammen aus 167,0 Mio. € (2017: 0,0 Mio. €) zeitraumbezogenen Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten sowie 58,1 Mio. € (2017: 0,0 Mio. €) zeitpunktbezogenen Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten. Im Zusammenhang mit der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung sind zum Berichtsstichtag 112,5 Mio. € (2017: 0,0 Mio. €) Vertragsvermögenswerte innerhalb der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen angesetzt.

Den verbleibenden Leistungsverpflichtungen, die zum Ende der aktuellen Berichtsperiode noch nicht (vollständig) erfüllt sind, ist ein Transaktionspreis in Höhe von 59,4 Mio. € (2017: 0,0 Mio. €) zugeordnet. Mit der erlöswirksamen Erfassung dieser Beträge wird innerhalb der nächsten zwei Geschäftsjahre gerechnet, wobei auf 2019 ein Betrag von 57,1 Mio. € und auf 2020 ein Betrag von 2,3 Mio. € entfällt.

10 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes durch die eigene Bewertungsabteilung 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 2018 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 3.517,9 Mio. € (2017: 3.434,1 Mio. €). Das hohe Bewertungsergebnis 2018 beruht neben der Investitionstätigkeit und der starken Entwicklung des operativen Geschäfts von Vonovia im Wesentlichen auf der aktuell hohen Marktdynamik bei Wohnimmobilien. Diese zeigt sich sowohl in der Mietpreisentwicklung, aber insbesondere auch in der Steigerung der Immobilienkaufpreise, letztere hervorgerufen unter anderem durch sinkende Renditeerwartungen (Yield Compression) auf der Nachfrageseite.

11 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen des Geschäftsjahres betragen 608,2 Mio. € (2017: 458,1 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen die in den aktivierten Modernisierungskosten enthaltenen Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

12 Materialaufwand

in Mio. €	2017	2018
Aufwendungen für Betriebskosten	625,6	702,9
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	446,8	572,3
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	104,0	105,8
	1.176,4	1.381,0

13 Personalaufwand

in Mio. €	2017	2018
Löhne und Gehälter	342,1	423,3
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	73,9	89,8
	416,0	513,1

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 6,8 Mio. € (2017: 10,3 Mio. €), Zuführungen zu den Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von 3,0 Mio. € (2017: 6,0 Mio. €) sowie Aufwendungen für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) mit 7,2 Mio. € (2017: 12,0 Mio. €) enthalten (siehe Kapitel [33] Rückstellungen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 33,2 Mio. € (2017: 28,9 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2018 waren 9.923 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (31.12.2017: 8.448) bei Vonovia beschäftigt, der Jahresdurchschnitt betrug 9.757 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2017: 8.300). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2018 485 Auszubildende (31.12.2017: 462) bei Vonovia beschäftigt.

14 Abschreibungen

In Bezug auf die Entwicklung der Abschreibungen und Wertminderungen verweisen wir auf die Erläuterungen in Kapitel [21] Immaterielle Vermögenswerte und Kapitel [22] Sachanlagen.

15 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2017	2018
Versicherungsentschädigungen	35,4	49,5
Auflösung von Rückstellungen	15,9	27,6
Schadenersatz und Kosten-erstattungen	9,6	10,7
Mahn- und Inkassogebühren	7,0	7,4
Auflösung von Wertberichtigungen	3,0	3,7
Übrige Sonstige	39,8	33,3
	110,7	132,2

16 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2017	2018
Beratungskosten und Prüfungsgebühren	58,5	80,1
Kfz- und Reisekosten	41,1	42,2
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	22,0	28,8
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	16,0	24,7
Zuführung zu Rückstellungen	22,4	10,8
Verwaltungsdienstleistungen	15,6	10,8
Kosten für Werbung	8,1	10,8
Versicherungsschäden	3,2	5,0
Mahn- und Inkassogebühren	5,6	4,8
Nicht aktivierbare Aufwendungen aus Immobilienentwicklungen	-	3,8
Verkaufskosten Immobilienvorräte	-	3,1
Verkaufsnebenkosten	4,4	2,8
Gerichts- und Notarkosten	6,5	2,3
Wertberichtigungen	1,6	1,8
Übrige Sonstige	41,8	68,2
	246,8	300,0

17 Finanzerträge

in Mio. €	2017	2018
Erträge aus übrigen Beteiligungen	20,1	23,1
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,6	2,2
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25,1	6,8
	46,8	32,1

Die Erträge aus übrigen Beteiligungen beinhalten in Höhe von 14,0 Mio. € (2017: 13,0 Mio. €) Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen und darüber hinaus 7,6 Mio. € (2017: 6,3 Mio. €) Finanzerträge aus der Vereinnahmung der Gewinnbeteiligung an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

18 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. €	2017	2018
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	299,0	350,9
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	5,3	15,4
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-8,8	14,9
Effekte aus der Bewertung von Swaps	9,9	15,3
Transaktionskosten	7,9	14,2
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	16,4	8,4
Zinsaufwand gewährte Andienungsrechte/Ausgleichsansprüche	8,4	2,2
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	9,2	9,1
Sonstige Finanzaufwendungen	5,7	18,7
	353,0	449,1

Die Vorfälligkeitsentschädigungen enthalten Entgelte für die außerplanmäßige Rückführung von Darlehen während der Zinsfestschreibungszeit.

Das Zinsergebnis leitet sich wie folgt auf das zu klassifizierende Zinsergebnis gemäß IFRS 9 über:

in Mio. €	2017	2018
Zinserträge	25,1	6,8
Zinsaufwendungen	-353,0	-449,1
Zinsergebnis	-327,9	-442,3
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19	8,7	8,6
Zinsergebnis Rückstellungen gem. IAS 37	0,3	0,5
Zinsergebnis Finanzierungsleasing gem. IAS 17	5,6	5,6
Zu klassifizierendes Zinsergebnis	-313,3	-427,6

Das gemäß IFRS 9 klassifizierte Zinsergebnis stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2017	2018
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	2,5	3,5
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-1,3	-29,7
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-314,5	-401,4
Klassifiziertes Zinsergebnis	-313,3	-427,6

19 Ertragsteuern

in Mio. €	2017	2018
Laufende Ertragsteuern	35,1	75,1
Aperiodische laufende Ertragsteuern	3,1	-15,2
Latente Steuern - temporäre Differenzen	1.449,3	1.436,8
Latente Steuern - Verlustvorträge	-47,0	-25,2
	1.440,5	1.471,5

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2018 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 % (2017: 15,8 %). Einschließlich der Gewerbesteuer von annähernd 17,3 % (2017: 17,3 %) ergibt sich für 2018 im Inland grundsätzlich ein Gesamtsteuersatz von 33,1 % (2017: 33,1 %). Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz 25,0 % (2017: 25,0 %), für die Gesellschaften in Schweden 22,0 %. Die Vonovia Finance B. V. unterliegt mit

ihren Einkünften dem niederländischen Steuerrecht; laufende Steuer fällt dort in Höhe von 3,1 Mio. € (2017: 2,3 Mio. €) an. Die Weiteren in den Niederlanden ansässigen immobilienhaltenden Gesellschaften sind in Deutschland beschränkt körperschaftsteuerpflichtig. Diese und die anderen ausländischen Gesellschaften zahlen in den Ansässigkeitsstaaten aus Konzernsicht unwesentliche Steuern.

Voraussichtliche Auswirkungen aus der sogenannten erweiterten Grundstücks Kürzung auf die inländische Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt. Wegen des Wegfalls der erweiterten Grundstücks Kürzung durch Verkäufe und damit Auslösung gewerblichen Grundstückshandels bei vier BUWOG-Gesellschaften sind passive latente Steuern dort abweichend zum Vorjahr auch mit Gewerbesteuer zu bewerten. Dieser Effekt löst einen latenten Steueraufwand von 29,5 Mio. € aus.

Für inländische abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 15,2 Mio. € (31.12.2017: 18,4 Mio. €) wurden weder latente Körperschaftsteuern, noch latente Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist. Auf österreichische und schwedische abzugsfähige Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 0,0 Mio. € (31.12.2017: 15,8 Mio. €) wurden entsprechend keine latenten Körperschaftsteuern aktiviert.

Zum 31. Dezember 2018 bestehen im Inland körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 3.949,5 Mio. € (31.12.2017: 3.840,8 Mio. €) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 2.122,5 Mio. € (31.12.2017: 2.040,1 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. In Österreich bzw. Schweden bestehen zum 31. Dezember 2018 körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 245,0 Mio. € (31.12.2017: 165,4 Mio. €) bzw. 108,1 Mio. € (31.12.2017: 0,0 Mio. €), für die ebenfalls aktive latente Steuern gebildet wurden, soweit ihre Realisierbarkeit hinreichend wahrscheinlich ist. Die Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge resultierte aus laufenden steuerlichen Verlusten in einzelnen Gesellschaften und den Zusammenschlüssen mit der BUWOG- und der Victoria-Park-Gruppe.

Für in- und ausländische körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.010,1 Mio. € (31.12.2017: 968,4 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert, hiervon sind im Geschäftsjahr 2018 30,6 Mio. € (2017: 29,0 Mio. €) neu entstanden. Diese Verlustvorträge sind nach bestehender Rechtslage zeitlich und der Höhe nach unbegrenzt vortragsfähig. Aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf die neu entstandenen körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge resultiert ein Steuereffekt von 5,4 Mio. € (2017: 4,6 Mio. €). Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 660,6 Mio. € (31.12.2017: 623,2 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben. Hiervon sind 29,4 Mio. € im Geschäftsjahr 2018 neu entstanden (2017: 25,0 Mio. €), der Steuereffekt hieraus beträgt 4,6 Mio. € (2017: 4,3 Mio. €).

Die Neubewertung von aktiven latenten Steuern auf bereits im Vorjahr bestehende temporäre Differenzen und Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2018 zu Erträgen in Höhe von 10,0 Mio. € (2017: 27,7 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 820,2 Mio. € (31.12.2017: 675,5 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Im Geschäftsjahr 2018 erhöhten nichtabziehbare Zinsen den Zinsvortrag im Saldo um 144,7 Mio. € (2017: 104,6 Mio. €). Der aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf den neu entstandenen Zinsvortrag resultierende Steuereffekt beträgt 47,9 Mio. € (2017: 34,6 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. €	2017	2018
Ergebnis vor Steuern	4.007,4	3.874,4
Ertragsteuersatz in %	33,1	33,1
Erwarteter Steueraufwand	1.326,4	1.282,4
Gewerbesteuereffekte	-16,0	-7,6
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	23,5	18,4
Steuerfreies Einkommen	-19,0	-19,8
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	-27,7	-10,0
Nicht angesetzte neu entstandene Verlust- und Zinsvorträge	43,5	57,8
Aperiodische laufende Ertragsteuern und Steuern auf Garantiedividenden	7,4	-10,8
Steuereffekt aus Impairment Geschäfts- oder Firmenwert	111,7	225,5
Abweichende ausländische Steuersätze	-15,4	-30,8
Übrige Steuereffekte (netto)	6,1	-33,6
Effektive Ertragsteuern	1.440,5	1.471,5
Effektiver Ertragsteuersatz in %	35,9	38,0

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt aus temporären Differenzen und ungenutzten Verlustvorträgen zusammen:

in Mio. €	31.12.2017	31.12.2018
Immaterielle Vermögenswerte	2,9	3,6
Investment Properties	8,9	4,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,9	0,6
Sachanlagen	0,4	1,3
Finanzielle Vermögenswerte	5,4	8,7
Sonstige Vermögenswerte	52,2	89,0
Pensionsrückstellungen	82,2	82,6
Übrige Rückstellungen	11,9	17,5
Verbindlichkeiten	100,3	183,1
Steuerliche Verlustvorträge	731,8	789,5
Aktive latente Steuern	996,9	1.180,2

in Mio. €	31.12.2017	31.12.2018
Immaterielle Vermögenswerte	5,0	22,4
Investment Properties	6.171,6	8.165,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	23,9	16,2
Sachanlagen	6,9	11,1
Finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0
Sonstige Vermögenswerte	12,6	41,2
Übrige Rückstellungen	52,0	54,9
Verbindlichkeiten	37,2	47,1
Passive latente Steuern	6.309,2	8.358,0
Überhang passive latente Steuern	5.312,3	7.177,8

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. €	31.12.2017	31.12.2018
Aktive latente Steuern	10,3	54,1
Passive latente Steuern	5.322,6	7.231,9
Überhang passive latente Steuern	5.312,3	7.177,8

Der Zuwachs an aktiven latenten Steuern resultiert im Wesentlichen aus unsaldiert verbleibenden latenten Steuern auf Verlustvorträge der schwedischen Gesellschaften, der Zuwachs an passiven latenten Steuern stammt überwiegend aus Investment Properties.

Die Veränderung des Bestands latenter Steuern stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2017	2018
Überhang passive latente Steuern zum 1. Januar	3.749,9	5.312,3
Latenter Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	1.402,3	1.411,7
Latente Steuern in Zusammenhang mit Erstkonsolidierungen	149,1	459,0
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf EK-Instrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden	2,4	0,9
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	1,8	-2,7
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf derivative Finanzinstrumente	7,4	-2,0
Direkt im Eigenkapital erfasste latente Steuern auf abgegrenzte Kapitalbeschaffungskosten in Zusammenhang mit der Begebung eines Hybrids mit unbegrenzter Laufzeit	-0,2	-0,5
Direkt in der Kapitalrücklage erfasste latente Steuern auf Kapitalbeschaffungskosten für Kapitalerhöhungen	-	-3,6
Effekte aus der Währungsumrechnung	-	2,4
Sonstiges	-0,4	0,3
Überhang passive latente Steuern zum 31. Dezember	5.312,3	7.177,8

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 22.416,7 Mio. € (31.12.2017: 15.108,4 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, so dass sich hieraus in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde.

20 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.

	2017	2018
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	2.410,7	2.266,5
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	476.462.903	505.720.971
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	5,06	4,48

Zum Ende der Berichtsperiode waren keine verwässernden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte stimmt mit dem verwässerten Ergebnis überein.

Erläuterungen zur Konzernbilanz

21 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Selbst erstellte Software	Kundenstamm und Wettbe- werbsverbot	Markenrechte	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten						
Stand: 1. Januar 2018	37,3	6,5	12,1	-	2.950,8	3.006,7
Zugänge durch Unternehmens- zusammenschluss	19,6	-	-	66,6	906,4	992,6
Zugänge	17,5	1,0	-	-	-	18,5
Abgänge	-9,6	-0,8	-3,6	-	-	-14,0
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung	-	-	-	-	3,7	3,7
Umbuchungen	3,5	-	-	-	-	3,5
Stand: 31. Dezember 2018	68,3	6,7	8,5	66,6	3.860,9	4.011,0
Kumulierte Abschreibungen						
Stand: 1. Januar 2018	23,7	3,3	5,3	-	337,3	369,6
Zugänge durch Unternehmens- zusammenschluss	9,1	-	-	-	-	9,1
Abschreibungen des Berichtsjahres	15,7	2,4	1,1	-	-	19,2
Wertminderung	-	-	-	-	681,2	681,2
Abgänge	-9,3	-0,8	-3,6	-	-	-13,7
Umbuchungen	2,4	-	-	-	-	2,4
Stand: 31. Dezember 2018	41,6	4,9	2,8	-	1.018,5	1.067,8
Buchwerte						
Stand: 31. Dezember 2018	26,7	1,8	5,7	66,6	2.842,4	2.943,2
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten						
Stand: 1. Januar 2017	31,2	4,7	12,1	-	2.718,9	2.766,9
Zugänge durch Unternehmenszusammen- schluss	8,2	-	-	-	231,9	240,1
Zugänge	7,6	1,8	-	-	-	9,4
Abgänge	-9,7	-	-	-	-	-9,7
Stand: 31. Dezember 2017	37,3	6,5	12,1	-	2.950,8	3.006,7
Kumulierte Abschreibungen						
Stand: 1. Januar 2017	19,8	1,6	2,4	-	-	23,8
Zugänge durch Unternehmens- zusammenschluss	4,7	-	-	-	-	4,7
Abschreibungen des Berichtsjahres	8,9	1,7	2,9	-	-	13,5
Wertminderung	-	-	-	-	337,3	337,3
Abgänge	-9,7	-	-	-	-	-9,7
Stand: 31. Dezember 2017	23,7	3,3	5,3	-	337,3	369,6
Buchwerte						
Stand: 31. Dezember 2017	13,6	3,2	6,8	-	2.613,5	2.637,1

Kundenbeziehungen und ähnliche Werte

Im Rahmen der Kaufpreisallokation der BUWOG-Gruppe wurde der Markenname „BUWOG“ für das Entwicklungsgeschäft als wesentlicher Vermögenswert mit unbestimmter Nutzungsdauer identifiziert und mit einem Wert von 66,6 Mio. € angesetzt.

Geschäfts- oder Firmenwerte

Die Geschäfts- oder Firmenwerte betragen zum 31. Dezember 2018 2.842,4 Mio. €. Im Vergleich zum 31. Dezember 2017 haben sich die Geschäfts- oder Firmenwerte um 228,9 Mio. € erhöht. Die Veränderung resultiert zum einen aus einem Zuwachs aus der BUWOG-Akquisition in 2018 in Höhe von 713,6 Mio. €, dem Zugang aus der Victoria-Park-Akquisition und damit verbundenen Währungseffekten in Höhe von insgesamt 196,5 Mio. €. Zum anderen hatte die Aufwertung der Immobilienbestände des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von 3.517,9 Mio. € zur Folge, dass sich der Buchwert der von der Bewertung betroffenen Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (Regionen) erhöhte, wodurch es im Umkehrschluss zu einer Wertberichtigung der auf die Regionen allokierten Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 681,2 Mio. € kam.

Die Allokation der Geschäfts- oder Firmenwerte auf die regionalen Geschäftsbereiche sowie auf die Segmente Value-add und Development erfolgt anhand der beiden, die erwarteten Synergieeffekte des Unternehmenszusammenschlusses reflektierenden Indikatoren, „Direkte Plansynergien“ und „Fair Values“.

Im 4. Quartal wurde die verpflichtende jährliche Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Im Rahmen des Werthaltigkeitstests wurde nach IAS 36.19 zunächst der Nutzungswert auf Basis der vom Vorstand genehmigten Detailplanung mit einem Planungszeitraum von fünf Jahren ermittelt. Diese wurde aus der vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung auf Konzernebene abgeleitet. Wesentlicher Treiber für die Ergebnisse der Fünfjahresplanung in Bezug auf die regionalen Geschäftsbereiche des Segments Rental sind die Steigerung der Bruttomieteinnahmen um durchschnittlich 4,0 % p. a. sowie die geplante Leerstandsquote auf Niveau des Jahres 2018 am Ende des Detailplanungszeitraumes.

Die Entwicklung des Segments Value-add ist im Wesentlichen geprägt durch die Ausweitung bestehender Geschäftsfelder (Handwerkerorganisation, Multimedia, WEG-Verwaltung, Smart-Metering u. a.). Dem gegenüber steht eine Steigerung der operativen Kosten unter Berücksichtigung der Inflationsrate. Die Entwicklungen dieser Werte entsprechen den Erfahrungen der Vergangenheit zur Entwicklung des Geschäftsmodells. Aus dem letzten Detailplanungsjahr wurden die Cashflows zur Berechnung der ewigen Rente abgeleitet.

Für das noch im Aufbau befindliche Segment Development wurde zwecks Abbildung eines „eingeschwungenen Zustands“ aus der vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung auf Konzernebene eine Sechsjahresplanung abgeleitet. Wesentliche Treiber für die Ergebnisse des Segments Development sind die Investitionskosten, die Anzahl der verkauften Einheiten sowie die erzielbaren Verkaufsmargen.

Die Wachstumsrate für die ZGE des Segments Rental wurde regionalspezifisch auf Basis der Ist-Mieten ermittelt und auf 1 % für das Segment in Summe begrenzt. Für die Segmente Value-add und Development wurde eine konstante Wachstumsrate in Höhe von 1 % unterstellt.

Wesentliche Parameter für die Ermittlung des Nutzungswerts sind die nachhaltige Wachstumsrate, die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC) und die erwarteten Mittel Zu- und Abflüsse.

Die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten vor Steuern basieren auf dem als Dreimonatsdurchschnitt nach der Svensson-Methode ermittelten risikolosen Zinssatz, einer Marktrisikoprämie sowie einem verschuldeten Beta. Das verschuldete Beta und die verwendeten Eigenkapitalquoten sind auf Basis eines Peer-Vergleichs bestimmt. Zudem wurden für den Geschäftsbereich Österreich, den Geschäftsbereich Schweden und den Geschäftsbereich Development noch länderspezifische Kostenzuschläge ermittelt. Die wesentlichen Parameter sind in folgender Tabelle dargestellt:

31.12.2018	Rental Deutschland	Rental Österreich	Rental Schweden	Value-add	Development
Risikoloser Zinssatz in %	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Marktrisikoprämie in %	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Verschuldetes Beta	0,53	0,53	0,53	0,53	0,91
Länderspezifischer Aufschlag in %	-	0,2	0,2	-	0,1

31.12.2017	Rental Deutschland	Rental Österreich	Rental Schweden	Value-add	Development
Risikoloser Zinssatz in %	1,3	-	-	1,3	-
Marktrisikoprämie in %	6,8	-	-	6,8	-
Verschuldetes Beta	0,54	-	-	0,54	-
Länderspezifischer Aufschlag in %	-	-	-	-	-

Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten

	Segment Rental											
in Mio. €	GB Nord	GB Ost	GB Südost	GB West	GB Mitte	GB Süd	GB Zentral	GB Österreich	GB Schweden	Segment Value-add	Segment Development	Konzern
Geschäfts- oder Firmenwerte 2017	521,0	-	370,0	576,0	432,3	488,3	13,8	-	-	212,1	-	2.613,5
Zugang durch Akquisitionen	111,8	75,3	70,6	104,8	69,0	72,5	5,4	31,6	196,6	66,4	106,1	910,1
Abgang durch Wertminderung	-299,3	-75,3	-5,0	-	-	-270,0	-	-31,6	-	-	-	-681,2
Geschäfts- oder Firmenwerte 2018	333,5	-	435,6	680,8	501,3	290,8	19,2	-	196,6	278,5	106,1	2.842,4
WACC vor Steuern 2018 in %	4,5	4,5	4,6	4,6	4,6	4,5	4,5	4,5	4,7	5,1	6,6	-
WACC vor Steuern 2017 in %	4,5	4,5	4,5	4,6	4,5	4,5	4,5	n. a.	n. a.	4,7	n. a.	-
Geplante nachhaltige Wachstumsrate 2018 in %	1,0	1,1	1,0	0,8	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Geplante nachhaltige Wachstumsrate 2017 in %	1,0	1,1	1,0	0,8	1,0	1,1	0,9	n. a.	n. a.	1,0	n. a.	1,0

Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte für die Geschäftsbereiche West, Mitte, Zentral, Development, Schweden und des Segmentes Value-add. Für die Geschäftsbereiche Nord, Ost, Südost, Süd und Österreich wurde ein Wertminderungsbedarf in Höhe von 681,2 Mio. € ermittelt. In diesen Regionen führte der weitere Anstieg der Immobilienwerte durch die beobachtbare Yield Compression zu über dem erzielbaren Betrag liegenden Buchwerten der jeweiligen Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten.

Die Wertminderung wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Abschreibungen und Wertminderungen erfasst. Der Nutzungswert für den Geschäftsbereich Nord beträgt 6,4 Mrd. €, für den GB Ost 4,9 Mrd. €, für den GB Südost 3,7 Mrd. €, für den GB Süd 6,1 Mrd. € und für den GB Österreich 1,9 Mrd. €.

Bei einem Anstieg der Kapitalkosten wird sich folgender Wertminderungsbedarf ergeben:

	Segment Rental							Segment Value-add	Segment Development
	GB Nord	GB Südost	GB West	GB Mitte	GB Süd	GB Zentral	GB Schweden		
Geschäfts- oder Firmenwerte 2018 in Mio. €	333,5	435,6	680,8	501,3	290,8	19,2	196,6	278,5	106,1
Abschreibung in Mio. € bei Anstieg des WACC in Höhe von 0,1 %	259,6	155,8	-	225,6	257,5	-	-	-	-
Impairment setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	-	-	0,2	-	-	0,6	0,3	8,4	1,6
Vollständige Abschreibung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	0,2	0,3	0,6	0,3	0,2	0,8	0,7	20,4	2,4

Jede negative Abweichung der für die wesentlichen Annahmen geplanten Werte würde in den Geschäftsbereichen Nord, Süd und Südost zu einer weiteren Wertminderung führen. Bei Rückgang der geplanten nachhaltigen Wachstumsrate um 0,25pp käme es in den Geschäftsbereichen Nord, Mitte und Süd zu einer vollständigen und im Geschäftsbereich Südost zu einer Wertminderung von bis zu 350 Mio. € des in den diesen ZGE/Regionen verbliebenen Goodwills.

22 Sachanlagen

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2018	104,5	43,1	77,4	225,0
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	21,3	0,1	5,4	26,8
Zugänge	22,4	3,0	66,2	91,6
Aktiviert Modernisierungskosten	1,6	-	-	1,6
Abgänge	-1,8	-0,2	-19,8	-21,8
Umbuchungen von Investment Properties	6,5	-	-	6,5
Umbuchungen nach Investment Properties	-10,7	-	-	-10,7
Sonstige Umbuchungen	-	-	1,1	1,1
Stand: 31. Dezember 2018	143,8	46,0	130,3	320,1
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2018	5,0	14,8	27,6	47,4
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	0,2	-	3,4	3,6
Abschreibungen des Berichtsjahres	2,2	6,0	29,5	37,7
Wertaufholungen	-0,5	-	-	-0,5
Abgänge	-0,6	-0,2	-18,9	-19,7
Sonstige Umbuchungen	-	-	1,2	1,2
Stand: 31. Dezember 2018	6,3	20,6	42,8	69,7
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2018	137,5	25,4	87,5	250,4
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2017	70,6	36,5	46,9	154,0
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	-	0,2	2,9	3,1
Zugänge	40,2	7,1	39,2	86,5
Aktiviert Modernisierungskosten	1,1	-	-	1,1
Abgänge	-2,3	-0,7	-11,6	-14,6
Umbuchungen von Investment Properties	12,9	-	-	12,9
Umbuchungen nach Investment Properties	-18,0	-	-	-18,0
Stand: 31. Dezember 2017	104,5	43,1	77,4	225,0
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2017	6,1	9,7	22,5	38,3
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	-	0,1	1,8	1,9
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,7	5,7	14,3	20,7
Wertminderungen	0,7	-	-	0,7
Wertaufholungen	-0,6	-	-	-0,6
Abgänge	-1,9	-0,7	-11,0	-13,6
Stand: 31. Dezember 2017	5,0	14,8	27,6	47,4
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2017	99,5	28,3	49,8	177,6

Zum 31. Dezember 2018 sind in der Position selbst genutzte Immobilien 63,3 Mio. € (31.12.2017: 49,2 Mio. €) enthalten, die

im Wesentlichen Herstellungskosten für den Neubau der Vonovia Zentrale enthalten.

Des Weiteren sind die Buchwerte der selbst genutzten Immobilien zum 31. Dezember 2018 in Höhe von 35,1 Mio. € (31.12.2017: 18,0 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

23 Investment Properties

in Mio. €

Stand 1. Januar 2018	33.182,8
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	6.214,7
Zugänge	365,8
Aktiviert Modernisierungskosten	1.006,0
Erhaltene Zuschüsse	-2,6
Umbuchungen von Sachanlagen	10,7
Umbuchungen zu Sachanlagen	-6,5
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	24,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-323,9
Abgänge	-597,6
Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-2,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	3.517,9
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	68,5
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	33,0
Stand: 31. Dezember 2018	43.490,9
Stand 1. Januar 2017	26.980,3
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	2.469,6
Zugänge	307,2
Aktiviert Modernisierungskosten	771,8
Erhaltene Zuschüsse	-0,6
Umbuchungen von Sachanlagen	18,0
Umbuchungen zu Sachanlagen	-12,9
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2,5
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-471,4
Abgänge	-396,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	3.434,1
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	81,1
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-0,4
Stand: 31. Dezember 2017	33.182,8

In Höhe von 71,0 Mio. € (31.12.2017: 59,9 Mio. €) sind unter den Investment Properties geleaste Vermögenswerte enthalten, die als Finanzierungsleasing gem. IAS 17 dem Konzern als wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen sind. Es handelt sich dabei um das Objekt Spree-Bellevue (Spree-Schlange) in Berlin. Dieses Objekt wurde von der Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG bis zum Jahr 2044 angemietet. Im Rahmen dieses Leasingverhältnisses besteht die Verpflichtung, eine vertraglich festgelegte Nutzungsentschädigung zu zahlen. Jeder Fondszeichner hat Ende 2028 ein individuelles Andienungsrecht, er kann seinen Fondsanteil zu einem festgelegten Auszahlungskurs an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Sofern alle Anleger dieses Andienungsrecht wahrnehmen, besteht seitens Vonovia die Verpflichtung, das Objekt zu einem festgelegten Kaufpreis unter Anrechnung der Fremdmittel zu erwerben. Liegt die Andienungsquote über 75 %, besteht eine Call-Option zum Ankauf aller Fondsanteile. Details zu den Mindestleasingzahlungen sind in Kapitel [37] Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing aufgeführt.

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten Investment Properties siehe Kapitel [35] Originäre finanzielle Verbindlichkeiten.

Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.897,8 Mio. € (2017: 1.672,1 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betrugen im Geschäftsjahr 195,1 Mio. € (2017: 200,8 Mio. €). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation sowie Erträge aus den aktivierten Eigenleistungen. Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

Die Zugänge in 2018 enthalten 86,9 Mio. € (2017: 65,7 Mio. €) Herstellungskosten für Neubauaktivitäten.

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. €	31.12.2017	31.12.2018
Summe der Mindestleasingzahlungen	82,2	82,1
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	26,0	25,8
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	50,7	50,7
Fälligkeit nach 5 Jahren	5,5	5,6

Verkehrswerte (Fair Values)

Die Bestimmung des Gesamtwertes des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Value des International Valuation Standard Committee. Zu- oder Abschläge, die bei einer Vermarktung von Portfolios zu beobachten sind, fanden ebenso wenig Berücksichtigung wie zeitliche Restriktionen bei einer Einzelvermarktung von Objekten. Die Verkehrswertermittlung von Vonovia folgt den Vorschriften des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13.

Vonovia bewertet sein Portfolio grundsätzlich anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). 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 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 berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage werden die prognostizierten Cashflows auf einer jährlichen Basis berechnet und dann zum Bewertungstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des zehnjährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktsituation, die Lage, den Objekttyp, besondere Objektmerkmale (bspw. Erbbau, Preisbindung), die Renditeerwartungen eines potenziellen Investors und das Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie. Der so ermittelte Barwert wird durch Abzug marktüblicher Transaktionskosten wie Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten auf den Marktwert übergeleitet.

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 Diskontierungszinssätze angesetzt.

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich auf Basis homogener Bewertungseinheiten. Diese erfüllen die Kriterien an wirtschaftlich zusammenhängende und vergleichbare Grundstücke und Gebäude. Dazu gehören:

- > Räumliche Lage (Identität der Mikrolage und räumliche Nähe),
- > Vergleichbare Nutzungsarten, Gebäudeklasse, Baujahresklasse und Objektzustand,
- > gleiche Objekteigenschaften wie Preisbindung, Erbbau-recht und Voll- bzw. Teileigentum.

Im Portfolio von Vonovia befinden sich auch Projektentwicklungen, Entwicklungsflächen und Grundstücksflächen mit vergebenen Erbbaurechten. Projektentwicklungen werden bis zur Baufertigstellung mit den aktivierten Baukosten bewertet. Ist eine anschließende Bewirtschaftung im eigenen Bestand vorgesehen, erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert mit dem oben beschriebenen DCF-Verfahren. Entwicklungsflächen werden in einem Vergleichswertverfahren auf der Basis des örtlichen Bodenrichtwertes bewertet. Dabei werden Abschläge insbesondere für die bauliche Reife und die mögliche Nutzung wie auch für die Wahrscheinlichkeit der Entwicklung und die Erschließungssituation berücksichtigt. Vergebene Erbbaurechte werden, wie auch das Immobilienportfolio, in einem DCF-Verfahren bewertet. Eingangsgrößen sind hier Dauer und Höhe der Erbbauzinsen und der Bodenwert der Grundstücke.

Die Verkehrswerte (Fair Values) des Immobilienbestandes von Vonovia in Deutschland (exkl. des deutschen Teilportfolios der BUWOG) wurden zum Stichtag 31. Dezember 2018 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 ist unabhängig vom Bewertungsergebnis. Der aus dem externen Gutachten resultierende Marktwert weicht im Ergebnis weniger als 0,1% vom internen Bewertungsergebnis ab.

Für das Portfolio der BUWOG sowie das Portfolio des nicht-deutschen Bestandes der conwert wurde das Ergebnis der Bewertung des externen Gutachters CBRE GmbH übernommen. Für das Portfolio der Victoria Park erfolgte eine Übernahme des Ergebnisses der externen Gutachter Savills Sweden AB in Zusammenarbeit mit Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB. Die Verkehrswerte für das BUWOG-, conwert- sowie das Victoria-Park-Portfolio wurden ebenfalls anhand eines DCF-Verfahrens ermittelt, das vergleichbar mit dem zuvor beschriebenen Verfahren von Vonovia ist. Darüber hinaus sind bei der Bewertung des österreichischen BUWOG-Bestandsportfolios für ein Teilportfolio Verkaufsszenarien einer Einzelprivatisierung der Wohnungen unterstellt worden. Die erzielbaren Erlöse wurden nach dem Vergleichswertverfahren bestimmt und periodengerecht im DCF-Modell erfasst. Zur Berücksichtigung der Verkaufspotentiale wurde für die österreichischen Bestände der DCF-Detailzeitraum auf 80 Jahre verlängert und auf die Verwendung eines Terminal Value verzichtet.

Der Immobilienbestand von Vonovia findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), Immobilienvorräte, Vertragsvermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Portfolios mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2018 auf 44.239,9 Mio. € (31.12.2017: 33.436,3 Mio. €). Dies entspricht für die bebauten Grundstücke einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 3,4%* (31.12.2017: 3,6%). Für Deutschland resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 21,5 (31.12.2017: 19,7) und ein Marktwert pro m² in Höhe von 1.677 € (31.12.2017: 1.475 €). Ist-Mieten-Multiplikator und Marktwert liegen für den Bestand Österreich bei 23,6 und 1.346 € pro m², für Schweden bei 14,6 und 1.563 € pro m².

* Gesamtbestand inklusive Österreich und Schweden.

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Immobilienportfolio stellen sich zum 31. Dezember 2018 nach regionalen Märkten wie folgt dar:

31.12.2018	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	6.535,9	2,5	5,4	6.527,9
Rhein-Main-Gebiet	3.949,6	20,9	6,3	3.922,4
Rheinland	3.424,5	2,8	7,9	3.413,8
Südliches Ruhrgebiet	3.354,0	5,4	4,2	3.344,3
Dresden	3.104,1	0,0	5,5	3.098,6
Hamburg	2.456,1	0,3	3,0	2.452,8
München	2.050,6	9,8	3,1	2.037,7
Stuttgart	1.935,6	4,8	1,8	1.929,0
Kiel	1.909,9	0,0	2,5	1.907,4
Hannover	1.622,7	0,4	1,8	1.620,5
Nördliches Ruhrgebiet	1.566,8	12,1	4,5	1.550,2
Bremen	1.071,2	0,0	2,6	1.068,6
Leipzig	867,6	0,1	1,0	866,5
Westfalen	783,2	0,0	1,1	782,1
Freiburg	602,4	0,2	2,0	600,2
Sonstige strategische Standorte	2.604,6	6,1	3,9	2.594,7
Gesamt strategische Standorte	37.838,9	65,3	56,9	37.716,7
Non-strategic Standorte	789,5	29,0	1,4	759,2
Vonovia Deutschland	38.628,4	94,3	58,2	38.475,8
Vonovia Österreich**	2.517,0	0,0	0,0	2.517,0
Vonovia Schweden**	1.737,7	0,0	0,0	1.737,7

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 1.356,8 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 760,4 Mio. € Investment Properties.

** Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter. Die Verwaltungs- sowie Instandhaltungskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

	Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in € pro m²/Jahr)	Marktmiete Wohnen (in € pro m²/Monat)	Marktmiet- steigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	251	14,29	7,38	1,8 %	1,3 %	4,4 %	2,7 %
	274	14,20	8,81	1,8 %	1,2 %	5,1 %	3,5 %
	271	13,81	7,68	1,7 %	2,0 %	5,3 %	3,8 %
	267	12,78	6,42	1,5 %	2,5 %	5,4 %	4,1 %
	239	14,36	6,73	1,7 %	2,0 %	5,6 %	4,2 %
	259	14,50	8,03	1,6 %	1,4 %	5,0 %	3,6 %
	262	13,88	10,66	1,8 %	0,6 %	4,8 %	3,1 %
	272	14,41	8,73	1,8 %	1,3 %	5,2 %	3,5 %
	259	14,62	6,80	1,6 %	1,7 %	5,2 %	3,9 %
	260	14,14	7,03	1,7 %	2,0 %	5,4 %	3,9 %
	269	13,33	6,06	1,2 %	3,4 %	5,7 %	4,8 %
	264	13,25	6,33	1,8 %	2,1 %	5,2 %	3,6 %
	255	14,65	6,33	1,7 %	3,6 %	5,3 %	3,8 %
	264	13,41	6,65	1,5 %	1,8 %	5,5 %	4,2 %
	270	14,86	7,96	1,7 %	0,9 %	4,8 %	3,2 %
	268	14,46	7,20	1,6 %	2,3 %	5,4 %	4,0 %
	262	13,98	7,29	1,7 %	1,9 %	5,2 %	3,6 %
	259	14,50	6,90	1,7 %	2,8 %	5,5 %	3,9 %
	262	13,99	7,28	1,7 %	2,0 %	5,2 %	3,6 %
	n. a.	n. a.	5,87	0,9 %	n.a.	5,2 %	n. a.
	n. a.	n. a.	9,20	2,0 %	0,7 %	6,1 %	4,2 %

31.12.2017	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	5.181,9	12,6	7,0	5.162,3
Rhein-Main-Gebiet	3.525,1	3,2	5,7	3.516,2
Rheinland	3.240,3	2,2	7,6	3.230,5
Südliches Ruhrgebiet	2.884,2	2,8	3,7	2.877,7
Dresden	2.875,2	0,0	5,1	2.870,1
Hamburg	1.940,1	2,5	2,9	1.934,7
München	1.820,2	6,6	2,4	1.811,2
Stuttgart	1.742,0	1,7	2,5	1.737,8
Nördliches Ruhrgebiet	1.417,5	2,3	3,8	1.411,5
Hannover	1.297,5	1,1	1,3	1.295,1
Kiel	992,3	4,5	2,8	985,1
Bremen	913,9	0,0	3,5	910,3
Leipzig	763,3	0,0	5,1	758,2
Westfalen	667,0	0,0	1,0	666,0
Freiburg	545,0	0,2	1,9	542,9
Sonstige strategische Standorte	2.102,8	4,3	4,5	2.094,0
Gesamt strategische Standorte	31.908,2	44,0	60,8	31.803,5
Non-strategic Standorte	645,1	68,9	1,0	575,2
Vonovia Deutschland	32.553,3	112,9	61,7	32.378,6
Vonovia Österreich**	551,6	3,3	0,0	548,3

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 331,4 Mio. € für unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte, Anlagen im Bau und Sonstiges, davon 255,9 Mio. € Investment Properties.

** Das Ertragswertverfahren für den Bestand in Österreich nutzt nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

Der Ansatz der Inflationsrate beträgt im DCF-Verfahren 1,6 %. Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr 2018 auf 3.517,9 Mio. € (31.12.2017: 3.434,1 Mio. €). Für das österreichische Portfolio wurde für 49,4 % des Bestandes ein Verkaufsszenario mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 1.953 €/m² angenommen.

Sensitivitätsanalysen

Die Analysen der Sensitivitäten des Immobilienbestandes von Vonovia zeigen den Einfluss der vom Markt abhängigen Werttreiber. Insbesondere sind das die Marktmieten und die Marktmietenentwicklung, die Höhe der angesetzten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die Kostensteigerung, die Leerstandsquote sowie die Zinssätze. Die Auswirkung möglicher Schwankungen dieser Parameter ist im Folgenden jeweils isoliert voneinander nach regionalen Märkten abgebildet.

Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar. Zusammenhänge können beispielsweise zwischen den Parametern Leerstand und Marktmiete entstehen. Trifft eine steigende Wohnungsnachfrage auf ein sich nicht adäquat entwickelndes Angebot, können sowohl reduzierte Leerstände als auch gleichzeitig steigende Marktmieten beobachtet werden. Wird die steigende Nachfrage allerdings durch eine hohe Leerstandsreserve am Standort kompensiert, kommt es nicht zwingend zu Änderungen des Marktmietniveaus.

Eine geänderte Wohnungsnachfrage kann darüber hinaus auch Einfluss auf das Risiko der erwarteten Zahlungsströme haben, was sich dann in angepassten Ansätzen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen zeigt. Allerdings müssen sich die Effekte nicht zwangsläufig begünstigen, wenn die geänderte Nachfrage nach Wohnimmobilien beispielsweise durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen überlagert wird.

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

	Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in € pro m²/Jahr)	Marktmiete Wohnen (in € pro m²/Monat)	Marktmiet- steigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	251	14,02	6,98	1,5 %	1,4 %	4,3 %	2,9 %
	271	14,05	8,43	1,4 %	1,3 %	5,1 %	3,7 %
	267	13,58	7,52	1,3 %	2,0 %	5,3 %	4,0 %
	263	12,96	6,18	1,1 %	2,6 %	5,5 %	4,5 %
	236	14,59	6,47	1,3 %	2,1 %	5,4 %	4,3 %
	257	14,22	7,76	1,3 %	1,3 %	4,9 %	3,8 %
	258	13,79	10,69	1,5 %	0,6 %	4,9 %	3,4 %
	269	14,21	8,41	1,4 %	1,5 %	5,2 %	3,8 %
	266	13,31	5,79	0,9 %	3,6 %	5,8 %	5,1 %
	256	13,89	6,70	1,3 %	1,9 %	5,3 %	4,0 %
	255	14,39	6,37	1,2 %	1,7 %	5,3 %	4,3 %
	259	13,28	6,09	1,3 %	2,4 %	5,1 %	3,9 %
	252	14,34	6,16	1,4 %	4,0 %	5,3 %	4,0 %
	259	13,44	6,17	1,2 %	2,0 %	5,5 %	4,4 %
	266	14,36	7,72	1,4 %	1,0 %	4,8 %	3,4 %
	267	13,82	6,96	1,2 %	2,1 %	5,3 %	4,1 %
	259	13,82	7,01	1,3 %	2,0 %	5,2 %	3,8 %
	269	13,43	5,51	1,0 %	5,6 %	5,7 %	5,0 %
	259	13,81	6,96	1,3 %	2,1 %	5,2 %	3,9 %
	n. a.	n. a.	9,15	n. a.	n. a.	n. a.	3,3 %

Des Weiteren können sich neben der Nachfrage auch andere Faktoren auf die genannten Parameter auswirken. Als Beispiel seien hier Änderungen im Wohnungsbestand, des Verkäufer- und Käuferverhaltens, politische Entscheidungen oder Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt aufgeführt.

Nachfolgend werden die prozentualen Wertauswirkungen bei einer Änderung der Bewertungsparameter aufgezeigt. Die absolute Wertauswirkung ergibt sich durch Multiplikation der prozentualen Auswirkung mit dem Verkehrswert der Investment Properties.

31.12.2018	Änderung Parameter		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/ Inflation
	-10 % / +10 %	-10 % / +10 %	-0,5 % / +0,5 %-Punkte
Regionalmarkt			
Berlin	0,5 / -0,5	1,7 / -1,7	4,7 / -4,8
Rhein-Main-Gebiet	0,5 / -0,5	1,5 / -1,5	2,9 / -3,0
Rheinland	0,5 / -0,5	1,8 / -1,8	3,4 / -3,6
Südliches Ruhrgebiet	0,8 / -0,8	2,4 / -2,3	4,4 / -4,5
Dresden	0,7 / -0,7	2,1 / -2,1	3,9 / -4,0
Hamburg	0,6 / -0,6	1,8 / -1,8	3,4 / -3,5
München	0,4 / -0,4	1,2 / -1,2	3,4 / -3,5
Stuttgart	0,5 / -0,5	1,5 / -1,5	3,0 / -3,2
Kiel	0,8 / -0,8	2,1 / -2,1	2,7 / -2,9
Hannover	0,6 / -0,6	2,0 / -2,0	3,5 / -3,7
Nördliches Ruhrgebiet	1,0 / -1,0	2,8 / -2,8	4,4 / -4,6
Bremen	0,8 / -0,7	2,2 / -2,2	4,9 / -5,0
Leipzig	0,7 / -0,7	2,3 / -2,3	4,8 / -4,9
Westfalen	0,7 / -0,7	2,4 / -2,4	4,0 / -4,1
Freiburg	0,5 / -0,5	1,8 / -1,7	3,7 / -3,8
Sonstige strategische Standorte	0,6 / -0,7	2,0 / -2,0	3,3 / -3,4
Gesamt strategische Standorte	0,6 / -0,6	2,1 / -2,0	3,0 / -3,1
Non-strategic Standorte	0,6 / -0,6	1,9 / -1,9	3,8 / -3,9
Vonovia Deutschland	0,6 / -0,6	1,9 / -1,9	3,8 / -3,9
Vonovia Österreich*	n. a.	n. a.	n. a.
Vonovia Schweden*	n. a.	n. a.	1,5 / -1,5

* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.
Die Verwaltungs- sowie Instandhaltungskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

Änderung Parameter				
	Marktmiete Wohnen	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
	-2,0 % / +2,0 %	-0,2 % / +0,2 %-Punkte	-1 % / +1 %-Punkte	-0,25 % / +0,25 %-Punkte
	-2,3 / 2,3	-8,7 / 10,4	1,7 / -1,7	10,6 / -8,8
	-2,3 / 2,3	-6,4 / 7,3	1,2 / -1,6	7,7 / -6,7
	-2,3 / 2,3	-6,3 / 7,1	1,7 / -1,8	7,3 / -6,4
	-2,4 / 2,5	-6,4 / 7,2	2,1 / -2,1	6,8 / -6,0
	-2,5 / 2,5	-6,1 / 6,9	1,9 / -1,9	6,8 / -6,0
	-2,1 / 2,1	-6,6 / 7,6	1,3 / -1,7	8,0 / -6,9
	-2,1 / 2,1	-7,4 / 8,7	0,8 / -1,5	9,5 / -8,0
	-2,2 / 2,2	-6,4 / 7,3	1,4 / -1,6	7,6 / -6,6
	-2,1 / 2,0	-5,8 / 6,6	1,8 / -1,8	6,9 / -6,1
	-2,3 / 2,2	-6,2 / 7,0	1,8 / -1,8	7,1 / -6,3
	-2,6 / 2,6	-5,7 / 6,3	2,3 / -2,3	5,6 / -5,1
	-2,3 / 2,3	-6,9 / 8,0	1,9 / -1,9	7,7 / -6,6
	-2,5 / 2,5	-6,8 / 7,8	2,0 / -2,0	7,5 / -6,5
	-2,3 / 2,3	-6,0 / 6,8	1,9 / -2,0	6,5 / -5,8
	-2,3 / 2,3	-7,2 / 8,5	1,3 / -1,7	8,6 / -7,3
	-2,2 / 2,2	-6,0 / 6,8	1,7 / -1,8	6,9 / -6,0
	-2,2 / 2,4	-6,6 / 7,7	2,1 / -1,8	8,0 / -7,0
	-2,3 / 2,3	-6,8 / 7,8	1,7 / -1,8	7,9 / -6,8
	-2,3 / 2,3	-6,8 / 7,8	1,7 / -1,8	7,9 / -6,8
	-0,1 / 0,1	n. a.	n. a.	4,2 / -3,8
	-3,0 / 3,0	-1,3 / 1,3	1,2 / -1,7	5,3 / -4,7

31.12.2017	Änderung Parameter		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/ Inflation
	-10 % / +10 %	-10 % / +10 %	-0,5 % / +0,5 %-Punkte
Regionalmarkt			
Berlin	0,6 / -0,6	2,1 / -2,0	5,3 / -5,4
Rhein-Main-Gebiet	0,6 / -0,5	1,7 / -1,7	3,2 / -3,3
Rheinland	0,6 / -0,6	1,9 / -1,9	3,5 / -3,6
Südliches Ruhrgebiet	0,9 / -0,9	2,6 / -2,6	4,4 / -4,5
Dresden	0,8 / -0,8	2,4 / -2,4	4,2 / -4,3
Hamburg	0,6 / -0,6	2,0 / -2,0	3,9 / -4,0
München	0,4 / -0,4	1,3 / -1,3	3,3 / -3,4
Stuttgart	0,5 / -0,5	1,7 / -1,7	3,3 / -3,4
Nördliches Ruhrgebiet	1,1 / -1,1	3,1 / -3,1	4,7 / -4,8
Hannover	0,7 / -0,7	2,3 / -2,3	4,1 / -4,2
Kiel	0,9 / -0,9	2,6 / -2,6	4,4 / -4,5
Bremen	0,9 / -0,9	2,7 / -2,7	5,4 / -5,5
Leipzig	0,8 / -0,8	2,5 / -2,5	5,0 / -5,0
Westfalen	0,9 / -0,9	2,8 / -2,8	4,6 / -4,7
Freiburg	0,6 / -0,6	1,9 / -1,9	3,9 / -4,0
Sonstige strategische Standorte	0,7 / -0,7	2,2 / -2,2	3,8 / -4,0
Gesamt strategische Standorte	0,7 / -0,7	2,2 / -2,1	4,2 / -4,3
Non-strategic Standorte	1,1 / -1,1	3,4 / -3,4	5,5 / -5,5
Vonovia Deutschland	0,7 / -0,7	2,2 / -2,2	4,2 / -4,3
Vonovia Österreich*	n. a.	n. a.	n. a.

* Das Ertragswertverfahren für den Bestand in Österreich nutzt nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

Vertragliche Verpflichtungen

Im Zusammenhang mit wichtigen Akquisitionen ging Vonovia vertragliche Verpflichtungen ein oder hat solche indirekt durch erworbene Gesellschaften übernommen, unter anderem in Form von Sozialchartas, durch die ihre Fähigkeit, Teile ihres Portfolios frei zu veräußern, Mieten für bestimmte Einheiten zu erhöhen bzw. bestehende Mietverträge zu kündigen, eingeschränkt wird und die im Falle eines Verstoßes teilweise zu erheblichen Vertragsstrafen führen können. Darüber hinaus wurde bei bestimmten Teilen des Portfolios im Zuge des Erwerbs und der Finanzierung zudem die Verpflichtung eingegangen, 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 2018 unterlagen rund 133.000 Wohneinheiten von Vonovia einer oder mehreren vertraglichen Beschränkungen sowie anderen Verpflichtungen.

> **Verkaufsbeschränkungen:** Zum 31. Dezember 2018 unterlagen ca. 62.000 Wohneinheiten Verkaufsbeschränkungen

(außer Belegungsrechten). Von diesen Einheiten dürfen ca. 18.000 vor einem bestimmten Datum nicht frei verkauft werden. Solche Verkaufsbeschränkungen beinhalten ein vollständiges oder teilweises Verbot des Verkaufs von Wohneinheiten und Bestimmungen, die die Zustimmung bestimmter Beauftragter des ursprünglichen Verkäufers vor einem Verkauf erfordern.

> **Vorkaufsrechte zu Vorzugsbedingungen:** Etwa 7.000 Wohneinheiten aus dem Teilportfolio „Recurring Sales“ dürfen nur verkauft werden, wenn den Mietern Vorkaufsrechte zu Vorzugsbedingungen gewährt werden. Das bedeutet, dass Vonovia verpflichtet ist, solchen Mietern die Wohneinheiten zu einem Preis anzubieten, der bis zu 15 % unter dem Preis liegt, der erzielbar wäre, würden die fraglichen Wohneinheiten an Dritte verkauft.

> **Beschränkungen der Kündigung von Mietverträgen:** Beschränkungen der Beendigung von Mietverträgen betreffen rund 97.000 Wohneinheiten. Diese Beschränkungen umfassen die Kündigung wegen Eigenbedarfs und wegen angemessener wirtschaftlicher Verwertung. Teilweise ist auch ein lebenslanger Kündigungsschutz vorgesehen.

Änderung Parameter				
	Marktmiete Wohnen	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
	-2,0 % / +2,0%	-0,2 % / +0,2 %-Punkte	-1 % / +1 %-Punkte	-0,25 % / +0,25 %-Punkte
	-2,4 / 2,4	-8,5 / 10,1	1,9 / -1,9	10,0 / -8,3
	-2,2 / 2,3	-6,2 / 7,1	1,3 / -1,7	7,4 / -6,4
	-2,2 / 2,3	-6,0 / 6,8	1,8 / -1,8	6,9 / -6,1
	-2,4 / 2,4	-5,8 / 6,5	2,1 / -2,2	6,0 / -5,4
	-2,3 / 2,3	-6,0 / 6,7	2,0 / -2,0	6,5 / -5,8
	-2,2 / 2,2	-6,5 / 7,5	1,4 / -1,8	7,6 / -6,7
	-2,0 / 2,0	-6,8 / 7,9	0,8 / -1,6	8,6 / -7,4
	-2,2 / 2,2	-6,1 / 6,9	1,6 / -1,7	7,1 / -6,2
	-2,6 / 2,6	-5,5 / 6,1	2,4 / -2,4	5,3 / -4,8
	-2,3 / 2,3	-6,1 / 6,9	1,9 / -1,9	6,8 / -6,0
	-2,4 / 2,4	-6,1 / 6,9	2,1 / -2,0	6,4 / -5,7
	-2,3 / 2,3	-6,7 / 7,8	2,1 / -2,1	7,2 / -6,3
	-2,5 / 2,5	-6,5 / 7,5	2,1 / -2,1	7,0 / -6,1
	-2,4 / 2,3	-6,0 / 6,7	2,1 / -2,2	6,2 / -5,5
	-2,4 / 2,3	-7,1 / 8,1	1,4 / -1,8	8,1 / -7,0
	-2,3 / 2,4	-6,0 / 6,9	1,9 / -1,9	6,6 / -5,9
	-2,3 / 2,3	-6,5 / 7,5	1,8 / -1,9	7,4 / -6,4
	-2,6 / 2,6	-5,9 / 6,6	2,5 / -2,5	5,7 / -5,1
	-2,3 / 2,3	-6,5 / 7,5	1,8 / -1,9	7,4 / -6,4
	-1,6 / 1,6	n. a.	n. a.	7,3 / -6,7

- > **Aufwendungen für Mindestinstandhaltung und Beschränkungen von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen:** Aufgrund des Auslaufens von Mindestinstandhaltungsverpflichtungen in mehreren Portfolien hat sich die Anzahl der von Mindestinstandhaltungsverpflichtungen betroffenen Wohneinheiten auf etwa 54.000 reduziert. Durch den Wegfall mehrerer Mindestinstandhaltungsverpflichtungen unterschiedlicher Höhe hat sich der gewichtete Durchschnitt der jährlich aufzuwendenden Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung auf 15,94 € pro m² geändert. Darüber hinaus sind rund 53.000 Wohneinheiten von Beschränkungen im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betroffen, die eine Veränderung der sozioökonomischen Zusammensetzung der Mieterstruktur verhindern sollen (Beschränkung sogenannter Luxusmodernisierungen). Von den Beschränkungen zur Verhinderung sogenannter Luxusmodernisierungen sind einige dauerhaft vereinbart.
- > **Beschränkungen von Mieterhöhungen:** Beschränkungen von Mieterhöhungen (einschließlich Vorschriften zur Einholung von Zustimmung zu sogenannten Luxusmodernisierungen) betreffen etwa 60.000 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.

24 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2017		31.12.2018	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Beteiligungen, die at equity bewertet werden	7,0	-	29,1	-
Übrige Beteiligungen	644,7	-	792,1	-
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,4	-	33,4	-
Wertpapiere	3,6	-	4,0	-
Sonstige Ausleihungen	4,3	-	10,2	-
Derivate	5,0	0,5	20,0	0,8
	698,0	0,5	888,8	0,8

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen zum Stichtag dem maximalen Ausfallrisiko.

In den übrigen Beteiligungen sind mit 672,8 Mio. € (31.12.2017: 613,3 Mio. €) Anteile an der Deutsche Wohnen SE und mit 87,0 Mio. € (31.12.2017: 0,0 Mio. €) Anteile an der OPPCI JUNO, Paris zum Fair Value 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 neben positiven Marktwerten aus den Fremdwährungsswaps in Höhe von 15,7 Mio. € (31.12.2017: 5,0 Mio. €) positive Marktwerte in Höhe von 4,3 Mio. € (31.12.2017: 0,0 Mio. €) aus eingebetteten Derivaten sowie anderen Zinsderivaten der Victoria Park ausgewiesen.

25 Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2017		31.12.2018	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen	5,3	-	4,7	-
Forderungen an Versicherungen	1,6	17,8	1,2	16,6
Übrige sonstige Vermögenswerte	6,9	80,6	6,3	97,8
	13,8	98,4	12,2	114,4

Der Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen steht im Zusammenhang mit der unter den Rückstellungen für Pensionen ausgewiesenen mittelbaren Verpflichtung für auf ehemals verbundene Unternehmen der Vitterra-Gruppe übertragene Pensionsverpflichtungen.

In den Forderungen an Versicherungen sind die Überhänge des Planvermögens über die entsprechenden Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von 0,2 Mio. € (31.12.2017: 0,5 Mio. €) erfasst.

26 Laufende Ertragsteueransprüche

Die ausgewiesenen laufenden Ertragsteueransprüche betreffen Forderungen aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr und Vorjahre sowie aus Kapitalertragsteuer. Der Anstieg im Geschäftsjahr 2018 resultiert im Wesentlichen aus Erstattungsansprüchen aus gezahlter Kapitalertragsteuer inkl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 65,5 Mio. €.

27 Vorräte

Die ausgewiesenen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe betreffen Reparaturmaterialien unserer Handwerkerorganisation.

28 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Der Gesamtbetrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedert sich wie folgt:

in Mio. €	Wertberichtigt			Nicht wertberichtigt					Buchwert
	Bruttowert	Wertberichtigung	zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage	entspricht dem maximalen Ausfallrisiko*
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	5,6	-3,1	186,7	18,8	2,6	34,6	3,0	10,4	258,6
Forderungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	-	-	71,0	-	-	-	-	-	71,0
Vertragsvermögenswerte	-	-	107,7	3,4	1,2	0,2	-	-	112,5
Forderungen aus Vermietung	80,7	-36,3	-	-	-	-	-	-	44,4
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	-	-	0,5	-	-	-	-	-	0,5
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6,0	-0,1	-	-	-	-	-	-	5,9
Stand 31. Dezember 2018	92,3	-39,5	365,9	22,2	3,8	34,8	3,0	10,4	492,9
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	4,9	-4,2	79,1	82,3	8,6	20,6	7,2	2,7	201,2
Forderungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vertragsvermögenswerte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Forderungen aus Vermietung	69,6	-37,4	-	-	-	-	-	-	32,2
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	-	-	0,5	-	-	-	-	-	0,5
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1,2	-0,2	-	-	-	-	-	-	1,0
Stand 31. Dezember 2017	75,7	-41,8	79,6	82,3	8,6	20,6	7,2	2,7	234,9

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

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

Der für das aktuelle Geschäftsjahr ausgewiesene Bestand der Forderungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien sowie der Vertragsvermögenswerte resultiert vollständig aus der Übernahme der BUWOG.

Die wertberechtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind grundsätzlich fällig. Hinsichtlich des weder

wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

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 Einzelwertberichtigun-

gen bis zur Höhe des gebuchten Verkaufsergebnisses gebildet.

Die von Vonovia gehaltenen Forderungen aus Vermietung entstehen generell zum Monatsanfang, sind kurzfristiger Natur und resultieren aus Ansprüchen gegenüber Mietern im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit. Aufgrund der (Folge-) Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten muss ein Impairment-Test vorgenommen werden. Die Forderungen fallen in den Anwendungsbereich der Ermittlung erwarteter Kreditverluste (expected credit losses).

Gemäß den allgemeinen Vorschriften des IFRS 9 ist für kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne signifikante Finanzierungskomponente die Erfassung erwarteter Kreditverluste anhand des vereinfachten Ansatzes vorzunehmen (Simplified Approach).

Forderungen werden von Vonovia unabhängig ihrer Fristigkeit initial in die Stufe 2 des Wertberichtigungsmodells eingeordnet. Im weiteren Verlauf bedarf es bei objektiven Hinweisen auf eine Wertminderung eines Stufentransfers in die Stufe 3 des Wertberichtigungsmodells. Der Transfer von Stufe 2 zu Stufe 3 hat spätestens dann zu erfolgen, wenn die vertraglichen Zahlungen seit mehr als 90 Tagen überfällig sind. Allerdings kann diese Annahme im Einzelfall widerlegt werden, wenn ansonsten kein objektiver Hinweis auf einen Ausfall besteht. Ein Wechsel der Stufe hat in jedem Fall dann zu erfolgen, wenn im Rahmen eines Mahnverfahrens ein Titel gegenüber dem Mieter erwirkt wird. Bei einem Wegfall objektiver Hinweise auf eine Wertminderung wird ein (Rück-) Transfer in Stufe 2 des Wertberichtigungsmodells vorgenommen.

Bei Kenntnisnahme von einer wesentlichen Veränderung der Marktbedingungen und/oder der Konditionen eines Schuldners nimmt Vonovia unverzüglich eine Neueinschätzung der erwarteten Kreditverluste vor. Durch dieses Vorgehen wird sichergestellt, dass der Stufentransfer des Wertberichtigungsmodells zeitnah berücksichtigt wird.

Im Rahmen der Ermittlung von expected credit losses für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verwendet Vonovia eine Kreditverlustmatrix. Die Matrix basiert auf historischen Ausfallraten und berücksichtigt aktuelle Erwartungen inklusive makroökonomischer Indikatoren (z. B. BIP). Anhand der Matrix können für verschiedene homogene Portfolien die expected credit losses abgeleitet werden.

Für die Bildung von Portfolien zur Beurteilung der Ausfallwahrscheinlichkeit bedarf es homogener Kreditrisikoeigenschaften innerhalb des jeweiligen Clusters von Forderungen. Bei den Forderungen aus der operativen Geschäftstätigkeit, d. h. der Vermietung von Wohnobjekten, unterscheidet Vonovia zwischen laufenden Forderungen gegenüber Be-

standsmietern und Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern. Bei beiden Portfolien handelt es sich um kurzfristige Forderungsbestände mit geringer Volatilität, da das operative Grundgeschäft kaum wesentliche Schwankungen aufweist. Wesentliche Effekte auf die Forderungsbestände in der Vergangenheit sind auf Unternehmensübernahmen durch Vonovia zurückzuführen.

Berechnungsmethodik Forderungen gegen ehemalige Mieter

Basis der Berechnung der Ausfallwahrscheinlichkeit bilden Ergebnisse einer Analyse historischer Ausfallwahrscheinlichkeiten. Es wurden für die letzten drei Jahre Zahlungsflüsse auf ausstehende Forderungsbestände untersucht und ein durchschnittlicher Zahlungseingang für das jeweilige Jahr auf Monatsbasis ermittelt. Der ermittelte durchschnittliche monatliche Zahlungseingang wird dem durchschnittlichen monatlichen Forderungsbestand des jeweiligen Jahres gegenübergestellt. Im Ergebnis konnte Vonovia in den letzten drei Jahren ca. 4,5 % des durchschnittlichen Forderungsbestands einnehmen. Somit nimmt Vonovia eine Risikovorsorge in Höhe von gerundet 95 % für den Forderungsbestand gegenüber ehemaligen Mietern vor.

Der Verlust bei Ausfall setzt sich wie folgt zusammen:

Der betrachtete Forderungsbestand ehemaliger Mieter (Höhe der Forderung zum Ausfallszeitpunkt) wird korrigiert um einbehaltene Kautionen, die Vonovia als Sicherheiten dienen. Dies ist bereits durch die Berechnungsmethodik der Ausfallwahrscheinlichkeit berücksichtigt.

In dem zugrunde gelegten durchschnittlichen Forderungsbestand sind einzelwertberichtigte Forderungen, die vollständig abgeschrieben wurden, nicht enthalten.

Forderungen gegen Bestandsmieter

Bei der Ermittlung der Ausfallwahrscheinlichkeit von Forderungen im Rahmen der laufenden Mietverträge analysiert Vonovia die tatsächlichen Ausbuchungen für die vergangenen drei Jahre. Bereits unter IAS 39 wurden die Forderungen aus der Vermietung entsprechend wertgemindert.

Dies erfolgt systematisch anhand der Steuerung des Forderungsmanagements nach den Aspekten Forderungen aus Nebenkosten, Kaltmiete, Mietanpassung und Zahlungsschwierigkeiten.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €

Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2018	41,8
Zuführung	24,1
Zugang Konsolidierungskreis	6,9
Inanspruchnahme	-30,8
Auflösung	-2,5
Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2018	39,5
Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2017	27,0
Zuführung	22,2
Zugang Konsolidierungskreis	20,0
Inanspruchnahme	-27,3
Auflösung	-0,1
Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2017	41,8

Innerhalb der Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung ist die Risikovorsorge grundsätzlich wie folgt berücksichtigt: Für Bestandsmieter wurde in Abhängigkeit von der Laufzeit eine Risikovorsorge in Höhe von 18 % bis 40 % der Forderungen mit einem Gesamtbetrag von 8,1 Mio. € gebildet, bei Vorliegen von Zahlungsschwierigkeiten in Höhe von 40 % bis 95 % mit einem Gesamtbetrag von 4,9 Mio. €. Für ehemalige Mieter beträgt die Risikovorsorge 95 % der Forderungen mit einem Gesamtbetrag von 13,4 Mio. €.

Für Verträge mit Kunden, die dem Developmentgeschäft von Vonovia zugeordnet sind, gelten in Deutschland üblicherweise die Zahlungsbedingungen entsprechend § 3 Abs. 2 MaBV. Die Kunden sind zusätzlich vertraglich verpflichtet, eine Finanzierungszusage eines Kreditinstituts über den gesamten Kaufpreis vorzulegen, ansonsten ist Vonovia berechtigt vom Vertrag zurückzutreten. In Österreich wird im Normalfall der Ratenplan gemäß § 10 Abs. 2 BTVG angewendet, wobei die Kunden verpflichtet sind, den gesamten Kaufpreis auf ein Treuhandkonto einzuzahlen. Aufgrund dieser Ausgestaltung der üblichen Zahlungsbedingungen im Developmentgeschäft werden keine gesonderten Wertminderungen auf entsprechende Forderungen aus Kundenverträgen berücksichtigt.

Forderungen werden beispielhaft ausgebucht, wenn Mieter ohne Erben verstorben sind, unbekannt oder ins Ausland verzogen sind, der Gerichtsvollzieher nicht vollstrecken kann, eine Insolvenz vorliegt oder ein Vergleich geschlossen werden konnte.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen sowie die Erträge aus dem Eingang auf ausgebuchte Forderungen dargestellt:

in Mio. €

	2017	2018
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	3,4	2,8
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	5,4	3,8

29 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks und Guthaben bei Kreditinstituten von insgesamt 547,7 Mio. € (31.12.2017: 266,2 Mio. €).

In Höhe von 57,2 Mio. € (31.12.2017: 36,3 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

30 Immobilienvorräte

Die ausgewiesenen Immobilienvorräte in Höhe von 307,1 Mio. € (31.12.2017: 0,0 Mio. €) betreffen im Wesentlichen Entwicklungsprojekte, die aus der Einbeziehung der BUWOG-Gruppe resultieren. Dabei handelt es sich um Projekte zum Bau von zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten, die aktuell im Bau befindlich oder bereits fertiggestellt sind, jedoch noch nicht verkauft sind. Des Weiteren umfasst die Position unbebaute Grundstücke, welche im Zuge von zukünftigen Projektentwicklungen genutzt werden. Aufgrund der Verkaufsabsicht wird eine Bewertung nicht nach IAS 40, sondern entsprechend IAS 2 mit den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zu niedrigeren Nettoveräußerungswerten vorgenommen.

31 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte enthalten in Höhe von 105,9 Mio. € (31.12.2017: 142,6 Mio. €) Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

32 Eigenkapital

Entwicklung des Gezeichneten Kapitals

in €

Stand zum 1. Januar 2018	485.100.826,00
Barkapitalerhöhung vom 11. Mai 2018	26.000.000,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 12. Juni 2018 (Aktiendividende)	6.977.108,00
Stand zum 31. Dezember 2018	518.077.934,00

Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

Stand zum 1. Januar 2018	5.966.315.814,06
Agio aus der Kapitalerhöhung vom 11. Mai 2018	969.800.000,00
Agio Kapitalerhöhung Aktiendividende vom 12. Juni 2018	254.580.716,70
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien (nach latenten Steuern)	-7.436.753,64
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	163.397,27
Stand zum 31. Dezember 2018	7.183.423.174,39

Vonovia SE hat am 11. Mai 2018 das Grundkapital unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016 und unter Ausschluss des Bezugsrechts von 485.100.826,00 € um 26.000.000,00 € auf 511.100.826,00 € gegen Bareinlage erhöht.

Die 26.000.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platziert und sind ab dem 1. Januar 2018 dividendenberechtigt.

Die Aktien wurden zu einem Platzierungspreis von 38,30 € je Aktie zugeteilt, womit der Vonovia SE ein Emissionserlös in Höhe von 995,8 Mio. € vor Provisionen und Kosten zufließt.

Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Kapital 2016 und 2017 ist mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Mai 2018 in Bochum aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital 2018 in Höhe von 242.550.413,00 € geschaffen worden. Das Bezugsrecht der Aktionäre für das genehmigte Kapital 2018 kann ausgeschlossen werden.

Gewinnrücklagen

Zum 31. Dezember 2018 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 9.942,0 Mio. € (31.12.2017: 8.471,6 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit -69,0 Mio. € (31.12.2017: -64,0 Mio. €)

versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen. In den ergebnisneutralen Veränderungen in Höhe von -150,7 Mio. € befinden sich im Wesentlichen weitere Aktienkäufe der BUWOG und Victoria Park, die nicht als einheitlicher Geschäftsvorfall („linked transaction“) einzuordnen sind.

Sonstige Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen enthalten kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals. Hier werden bei Vonovia der effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Sicherungsinstrumenten im Rahmen von Cashflow Hedges, die EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert sowie die Unterschiedsbeträge aus Währungsumrechnung im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die sonstigen Rücklagen aus Cashflow Hedges und die Unterschiedsbeträge aus Währungsumrechnung sind reklassifizierungsfähig. Wird das gesicherte Grundgeschäft der Cashflow Hedges erfolgswirksam, werden die darauf entfallenden Rücklagen erfolgswirksam reklassifiziert. Bei Abgang eines ausländischen Geschäftsbetriebs erfolgt eine Reklassifizierung der darauf entfallenden Rücklagen.

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 9. Mai 2018 wurde für das Geschäftsjahr 2017 eine Dividende in Höhe von 1,32 € pro Aktie beschlossen.

Vonovia hat seinen Aktionären, wie schon im Vorjahr, angeboten zwischen der Auszahlung der Dividende in bar oder in Form der Gewährung von neuen Aktien zu wählen. Während der Bezugsfrist haben sich 40,9 % der Aktionäre für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 6.977.108 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft nach § 5b der Satzung der Gesellschaft („Genehmigtes Kapital 2016“) zum Bezugspreis von 37,488 € je Aktie mit einem Gesamtbetrag von 261.557.824,70 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich auf 378.775.265,62 €.

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

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.

Entwicklung der nicht beherrschenden Anteile 2018

in Mio. €

Stand zum 1. Januar 2018	608,8
Anteile Dritter am Periodenergebnis	96,3
Sonstiges Ergebnis Änderungen der Periode	1,4
Erstkonsolidierungen (im Wesentlichen BUWOG und Victoria Park)	554,0
weitere Aktienkäufe BUWOG	-47,9
weitere Aktienkäufe Victoria Park	-155,4
Squeeze Out BUWOG	-249,8
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-10,7
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	-14,4
Stand zum 31. Dezember 2018	782,3

Die weiteren Aktienkäufe von BUWOG- und Victoria-Park-Anteilen sind nicht mehr als einheitlicher Geschäftsvorfall („linked transaction“) zu betrachten und werden daher neutral in den nicht beherrschenden Anteilen gezeigt.

33 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2017		31.12.2018	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	513,7	-	520,6	-
Steuerrückstellungen (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	-	155,3	-	180,3
Übrige Rückstellungen				
Umweltschutzmaßnahmen	16,7	0,2	14,8	0,2
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	61,7	65,8	60,2	66,6
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	50,0	-	61,7
Sonstige übrige Rückstellungen	15,1	105,2	21,1	141,7
Summe übrige Rückstellungen	93,5	221,2	96,1	270,2
Summe Rückstellungen	607,2	376,5	616,7	450,5

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 4.003 (31.12.2017: 4.030) anspruchsberechtigte Personen.

Aktive Führungskräfte in den Gesellschaften von Vonovia haben die Möglichkeit der Teilnahme am Modell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ in der Fassung von Oktober 2003. Es werden hierbei Alters-, Invaliditäts- und Hinterbliebenenleistungen in Form einer lebenslangen Rente

gegen Entgeltumwandlung angeboten. Die Altersleistungen können auch kapitalisiert als Einmalbetrag in Anspruch genommen werden.

Die Versorgungsordnung 2002 (VO 2002) der Vonovia Mitarbeiter löst die zum 31.12.2001 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 Versorgungsanswartschaften 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 lebenslänglichen Renten gewährt. Die Rente ermittelt sich dabei als Summe der jährlich erworbenen Versorgungsbausteine, welche sich als fester Prozentsatz vom Gehalt ermitteln. Dabei werden Gehaltsbestandteile oberhalb der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung vierfach gewichtet. Für Neuzusagen ab 2002 wird eine Rentengarantie in Höhe von 1,0 % p. a. gewährt; für alle übrigen Mitarbeiter gelten die Regelungen des § 16 BetrAVG zur Anpassung der Rentenleistungen.

Die nachfolgende Übersicht fasst die wichtigsten Basisdaten der geschlossenen Versorgungspläne zusammen:

	VO 1 Veba Immobilien	VO 91 Eisenbahnges.	Bochumer Verband
Art der Leistungen	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Endgehalt	Entfällt
Max. Versorgungsgrad			
Bezüge bis BBG RV	25 %	27 %	abhängig von individueller Eingruppierung
Bezüge über BBG RV	25 %	72 %	
Gesamtversorgungsmodell	Ja	Ja	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	90 %	Keine
Bruttoleistungsgrenze	70 %	Keine	Keine
Anpassung der Renten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	Anp. alle 3 Jahre durch Bochumer Verband (Vorstandsbeschluss)
Zurechnungszeiten	55. Lebensjahr	Keine	55. Lebensjahr (häufig)
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Betriebsvereinbarung	Einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Anzahl Anspruchsberechtigte	310	381	442
	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	142	6	29

	VO Richtlinie Gagfah M	VO 2017 VBL-Ersatzversorgung
Art der Leistungen	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Ja
Max. Versorgungsgrad		Ja
Bezüge bis BBG RV	Nein	Nein
Bezüge über BBG RV	Nein	Nein
Gesamtversorgungsmodell	Ja	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	Keine
Bruttoleistungsgrenze	75 %	Keine
Anpassung der Renten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	1 %
Zurechnungszeiten	55. Lebensjahr	Keine
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Individualregelung
Anzahl Anspruchsberechtigte	372	112

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 01.01.1999 bestehenden Möglichkeit Gebrauch gemacht, die laufenden Renten jährlich um 1% anzuheben (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BetrAVG). Weitere Risiken werden nicht gesehen.

Die Gesellschaft hat sich dazu entschlossen, den Innenfinanzierungseffekt der Pensionsrückstellungen zu nutzen und hat nur zu einem relativ geringen Teil Pensionsverpflichtungen mit Planvermögen hinterlegt. Für ehemalige Vorstände wurden zwecks einer zusätzlichen Insolvenzversicherung 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 Aufwen-

dungen 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 %	31.12.2017	31.12.2018
Rechnungszins	1,70	1,70
Rententrend	1,75	1,75
Gehaltstrend	2,75	2,75

Für die biometrischen Annahmen wurden erstmals die neuen in 2018 veröffentlichten Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck angewendet. Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Richttafeln Heubeck 2005 G zugrunde gelegt. Aus der Anwendung ergab sich ein Umstellungseffekt in Höhe von 5,3 Mio. €.

Die leistungsorientierte Verpflichtung (Defined Benefit Obligation – DBO) hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2017	2018
DBO zum 1. Januar	544,0	535,0
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	2,4	4,3
Zinsaufwand	9,1	8,9
Laufender Dienstzeitaufwand	9,4	10,6
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
Änderungen der biometrischen Annahmen	-4,7	8,5
Übertrag	0,1	-
Gezahlte Leistungen	-25,3	-25,5
DBO zum 31. Dezember	535,0	541,8

Der Barwert der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung verteilt sich auf die Gruppen der Anspruchsberechtigten wie folgt:

in Mio. €	31.12.2017	31.12.2018
Aktive Mitarbeiter	115,1	111,6
Unverfallbar Ausgeschiedene	88,3	96,6
Rentner	331,6	333,6
DBO zum 31. Dezember	535,0	541,8

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen. Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2017	2018
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar	22,5	22,4
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	0,3	0,3
Mit dem Rechnungszins kalkulierter Ertrag	0,4	0,4
Versicherungsmathematische Gewinne aus:		
Änderungen der finanziellen Annahmen	0,4	0,5
Gezahlte Leistungen	-1,2	-1,3
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember	22,4	22,3

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0,8 Mio. € (2017: 0,8 Mio. €).

Die folgende Tabelle leitet die leistungsorientierte Verpflichtung zur in der Bilanz erfassten Rückstellung für Pensionen über:

in Mio. €	31.12.2017	31.12.2018
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen*	36,1	36,4
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	498,9	505,4
Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen	535,0	541,8
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens*	-22,4	-22,3
In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit	512,6	519,5
Zu aktivierender Vermögenswert	1,1	1,1
In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen	513,7	520,6

* Entfällt im Wesentlichen auf die Versorgungspläne „Viterro-Vorstandszusage“ und „Gagfah-Vorstandszusage“.

In 2018 wurden versicherungsmathematische Verluste in Höhe von 8,0 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt 15,0 Jahre.

Die folgende Übersicht enthält die geschätzten, nicht abgezinsten Pensionszahlungen der kommenden fünf Geschäftsjahre und die Summe der in den darauffolgenden fünf Geschäftsjahren:

in Mio. €	erwartete Pensionszahlungen
2019	26,1
2020	25,3
2021	25,1
2022	24,7
2023	24,4
2024–2028	121,5

Sensitivitätsanalysen

Ein Anstieg bzw. Rückgang der wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen würde bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen zu folgender DBO zum 31. Dezember 2018 führen:

in Mio. €		DBO
Rechnungszins	Anstieg um 0,5 %	504,3
	Rückgang um 0,5 %	584,2
Rententrend	Anstieg um 0,25 %	553,7
	Rückgang um 0,25 %	529,9

Eine Verlängerung der Lebenserwartung um 5,0 % hätte zum 31. Dezember 2018 zu einem Anstieg der DBO von 24,0 Mio. € geführt.

Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss die kumulative Wirkung nicht die gleiche sein wie bei einer Änderung nur einer der Annahmen.

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 4,7 Mio. € (31.12.2017: 5,3 Mio. €) im Rahmen eines Schuldbeitritts auf Dritte übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist ein entsprechender langfristiger Anspruch ausgewiesen.

Entwicklung der übrigen Rückstellungen Geschäftsjahr

in Mio. €	Stand 01.01.2018	Zuführungen durch Änderungen des Konsolidierungs- kreises	Zu- führungen	Auf- lösungen	Zinsanteil	Saldierung Plan Assets	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2018
Übrige Rückstellungen								
Umweltschutzmaßnahmen	16,9	-	-	-	0,1	-	-2,0	15,0
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	127,5	3,7	47,4	-9,3	0,3	0,3	-43,1	126,8
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	50,0	-	54,6	-8,7	-	-	-34,2	61,7
Sonstige übrige Rückstellungen	120,3	38,8	58,8	-21,6	0,1	-	-33,6	162,8
	314,7	42,5	160,8	-39,6	0,5	0,3	-112,9	366,3

Entwicklung der übrigen Rückstellungen Vorjahr

in Mio. €	Stand 01.01.2017	Zuführungen durch Änderungen des Konsolidierungs- kreises	Zu- führungen	Auf- lösungen	Zinsanteil	Saldierung Plan Assets	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2017
Übrige Rückstellungen								
Umweltschutzmaßnahmen	20,3	-	-	-1,0	0,2	-	-2,6	16,9
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	138,4	13,5	55,1	-9,9	0,2	0,4	-70,2	127,5
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	60,0	7,7	41,7	-4,5	-	-	-54,9	50,0
Sonstige übrige Rückstellungen	91,9	29,2	32,6	-13,8	-0,1	-	-19,5	120,3
	310,6	50,4	129,4	-29,2	0,3	0,4	-147,2	314,7

Rückstellungsaufösungen erfolgen grundsätzlich gegen die Aufwandsposten, gegen die die Rückstellungen ursprünglich gebildet worden sind.

Die Rückstellungen für Umweltschutzmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die Beseitigung von Verunreinigungen an Standorten von ehemaligen Raab-Karcher-Gesellschaften. Mit der Sanierung wurde bereits begonnen oder es liegen

Vereinbarungen mit Behörden vor, wie der jeweilige Schaden zu beseitigen ist. Die Kostenschätzungen basieren auf Gutachten, die die voraussichtliche Dauer der Schadensbeseitigung und die voraussichtlichen Kosten enthalten.

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Rückstellungen für Altersteilzeit, für Tantiemen, Abfindungen außerhalb von Restrukturierungen sowie sonstige Personalaufwendungen. Bestandteil der sonstigen Personalaufwendungen ist eine auf Basis der Regelungen des IFRS 2

ermittelte Rückstellung für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) in Höhe von 17,8 Mio. € (31.12.2017: 18,3 Mio. €) (siehe Kapitel [50] Anteilsbasierte Vergütung).

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten als wesentliche einzelne Kostenpositionen Kosten für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 18,7 Mio. € (2017: 9,4 Mio. €), belastende Verträge in Höhe von 14,0 Mio. € (2017: 7,4 Mio. € sowie 0,1 Mio. € (2017: 6,6 Mio. €) Kosten im Zusammenhang mit Steuererklärungen.

34 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2017		31.12.2018	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten				
aus Vermietung	-	68,2	-	68,8
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	2,4	62,5	4,4	170,3
	2,4	130,7	4,4	239,1

35 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2017		31.12.2018	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	2.602,3	602,7	4.893,5	306,6
gegenüber anderen Kreditgebern	9.857,1	921,6	12.544,0	2.272,0
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	76,8	-	119,9
	12.459,4	1.601,1	17.437,5	2.698,5

Die Darstellung der Zinsabgrenzung erfolgt als kurzfristig, um die Zahlungswirksamkeit der Zinszahlungen transparent darzustellen. Grundsätzlich sind die Zinsabgrenzungen Teil der originären Finanzverbindlichkeit. Von den Zinsabgrenzungen aus originären Finanzverbindlichkeiten entfallen 113,9 Mio. € (31.12.2017: 75,8 Mio. €) auf Unternehmensanleihen, die unter den originären finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen werden.

Die originären finanziellen Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in Mio. €	Stand 01.01.2018	Erstkon- solidie- rung	Neue Darlehen	Plan- mäßige Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassungen aufgrund Effektiv- zinsmethode	Sonstige Anpassun- gen	Wechsel- kursdiffe- renzen	Stand 31.12.2018
Unternehmensanleihe (Bond)	598,9					0,7			599,6
Unternehmensanleihen (US-Dollar)	204,8					10,3			215,1
Unternehmensanleihen (EMTN)	8.688,6		3.600,0	-500,0		-28,3			11.760,3
Unternehmensanleihe (Hybrid)	697,3					1,9			699,2
Commercial Paper	410,2		813,0	-803,0		-0,2			420,0
Portfoliofinanzierungen									
Berlin-Hannoversche Hypothesenbank (Landesbank Berlin)	489,3		50,5	-2,1	-38,5	0,2			499,4
Berlin-Hannoversche Hypothesenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden- Württemberg	341,3			-4,2	-17,3	0,7			320,5
Deutsche Hypothesenbank	176,8			-5,0		-2,7			169,1
Nordrheinische Ärzteversorgung	31,6			-0,7	-1,2				29,7
Norddeutsche Landesbank	116,7			-3,4		0,1			113,4
Hypothekendarlehen	2.228,2		207,1	-50,4	-94,5	7,2			2.297,6
Working Capital Facility			100,0	-100,0					-
BUWOG:									
Hypothekendarlehen		1.958,9	203,9	-39,3	-190,3	4,9			1.938,1
Victoria Park:									
Unternehmensanleihe		101,6		-38,3		-2,0		1,1	62,4
Hypothekendarlehen		804,2	89,7	-13,4		-5,4		16,6	891,7
Sonstige Zinsabgrenzungen	76,8	2,5					40,6		119,9
	14.060,5	2.867,2	5.064,2	-1.559,8	-341,8	-12,6	40,6	17,7	20.136,0

Die originären finanziellen Verbindlichkeiten haben sich im Vorjahr wie folgt entwickelt:

in Mio. €	Stand 01.01.2017	Erstkonsolidierung	Neue Darlehen	Planmäßige Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassungen aufgrund Effektiv- zinsmethode	Sonstige Anpas- sungen	Stand 31.12.2017
Unternehmensanleihe (Bond)	598,3					0,6		598,9
Unternehmensanleihen (US-Dollar)	943,7			-554,9			-184,0	204,8
Unternehmensanleihen (EMTN)	7.437,8		2.000,0	-750,0		0,8		8.688,6
Unternehmensanleihe (Hybrid)	695,4					1,9		697,3
Commercial Paper			410,2					410,2
Taurus	1.055,9			-2,7	-1.017,7	-35,5		-
Portfoliofinanzierungen								
Berlin-Hannoversche Hypo- thekenbank (Landesbank Berlin)	500,5			-8,4	-3,5	0,7		489,3
Berlin-Hannoversche Hypo- thekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden- Württemberg	398,9			-4,2	-54,5	1,1		341,3
Corealcredit Bank AG	147,1			-1,8	-145,9	0,6		-
Deutsche Hypothekenbank	186,4			-4,8	-1,9	-2,9		176,8
HSH Nordbank	17,3			-16,4	-0,7	-0,2		-
Nordrheinische Ärzteversorgung	33,3			-0,6	-1,1			31,6
Norddeutsche Landesbank	119,9			-3,3		0,1		116,7
Hypothekendarlehen	1.163,9	16,6	490,7	-33,1	-156,2	3,0		1.484,9
conwert:								
Unternehmensanleihe		65,0		-65,0				-
Hypothekendarlehen		1.152,7	19,6	-59,5	-362,5	-7,0		743,3
Sonstige Zinsabgrenzungen	72,6	2,9					1,3	76,8
	13.371,0	1.237,2	2.920,5	-1.504,7	-1.744,0	-36,8	-182,7	14.060,5

Die in 2013 begebene US-Dollar Unternehmensanleihe wird nach den anzuwendenden IFRS- Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um 33,5 Mio. € (31.12.2017: 23,5 Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.

Die Nominalverpflichtungen der Verbindlichkeiten gegen-
über Kreditinstituten sowie der Verbindlichkeiten gegenüber

anderen Kreditgebern haben im Geschäftsjahr folgende
Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze:

in Mio. €	Nominal- verpflichtung 31.12.2018	Laufzeit	Durch- schnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2019	2020	2021	2022	2023	ab 2024
Unternehmensanleihe (Bond)*	600,0	2019	3,13 %	600,0	-	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	184,9	2023	4,58 %	-	-	-	-	184,9	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2021	3,63 %	-	-	500,0	-	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	2,13 %	-	-	-	500,0	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2020	0,88 %	-	500,0	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,50 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.250,0	2020	1,63 %	-	1.250,0	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2023	2,25 %	-	-	-	-	1.000,0	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	0,88 %	-	-	-	500,0	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2026	1,50 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2024	1,25 %	-	-	-	-	-	1.000,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	0,75 %	-	-	-	500,0	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2027	1,75 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,13 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2019	0,03 %	500,0	-	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2024	0,75 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2028	1,50 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	600,0	2022	0,79 %	-	-	-	600,0	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2026	1,50 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2030	2,13 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2038	2,75 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2023	0,88 %	-	-	-	-	500,0	-
Unternehmensanleihe (Hybrid)*	700,0	2019	4,63 %	700,0	-	-	-	-	-
Commercial Paper	420,0	2019	-0,23 %	420,0	-	-	-	-	-
Portfoliofinanzierungen									
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin)*	499,4	2028	1,64 %	-	-	-	-	-	499,4
Berlin Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	321,4	2020	3,71 %	4,2	317,2	-	-	-	-
Deutsche Hypothekenbank*	162,7	2021	3,98 %	5,2	5,5	152,0	-	-	-
Nordrheinische Ärzteversorgung	29,7	2022	3,49 %	0,7	0,8	0,8	27,4	-	-
Norddeutsche Landesbank*	32,8	2020	3,99 %	2,3	30,5	-	-	-	-
	80,9	2023	3,76 %	1,2	1,2	1,3	1,3	75,9	-
Hypothekendarlehen	2.328,9	2043	1,49 %	129,6	481,2	383,7	199,7	291,0	843,7
BUWOG:									
Hypothekendarlehen	1.892,9	2029	1,97 %	184,4	57,9	84,5	71,7	203,4	1.291,0
Victoria Park:	82,0	2023	3,76 %	1,1	1,2	1,2	1,3	1,3	75,9
Unternehmensanleihe	58,5	2020	4,50 %	-	58,5	-	-	-	-
Hypothekendarlehen	872,3	2023	1,79 %	32,4	165,9	327,9	163,7	0,4	182,0
	20.034,4			2.580,0	2.868,7	1.450,2	2.563,8	2.255,6	8.316,1

* Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) verpflichtet.

Im Vorjahr stellten sich die Fälligkeiten und Durchschnitts-
zinssätze der Nominalverpflichtungen wie folgt dar:

in Mio. €	Nominal- verpflichtung 31.12.2017	Laufzeit	Durch- schnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2018	2019	2020	2021	2022	ab 2023
Unternehmensanleihe (Bond)*	600,0	2019	3,13 %	-	600,0	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	184,9	2023	4,58 %	-	-	-	-	-	184,9
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2021	3,63 %	-	-	-	500,0	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	2,13 %	-	-	-	-	500,0	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2020	0,88 %	-	-	500,0	-	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,50 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.250,0	2020	1,63 %	-	-	1.250,0	-	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2023	2,25 %	-	-	-	-	-	1.000,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	0,88 %	-	-	-	-	500,0	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2026	1,50 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2018	0,14 %	500,0	-	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2024	1,25 %	-	-	-	-	-	1.000,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	0,75 %	-	-	-	-	500,0	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2027	1,75 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,13 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2019	-0,15 %	-	500,0	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (Hybrid)*	700,0	2019	4,63 %	-	700,0	-	-	-	-
Commercial Paper	410,2	2018	-0,20 %	410,2	-	-	-	-	-
Portfoliofinanzierungen									
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin)*	489,5	2018	3,10 %	489,5	-	-	-	-	-
Berlin Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	342,9	2020	3,65 %	4,2	4,2	334,5	-	-	-
Deutsche Hypothekenbank*	167,7	2021	3,98 %	5,0	5,2	5,5	152,0	-	-
Nordrheinische Ärzteversorgung	31,6	2022	3,49 %	0,7	0,7	0,7	0,8	28,7	-
Norddeutsche Landesbank*	35,1	2020	3,99 %	2,3	2,3	30,5	-	-	-
	82,0	2023	3,76 %	1,1	1,2	1,2	1,3	1,3	75,9
Hypothekendarlehen	2.266,6	2046	1,65 %	164,1	164,8	149,8	253,6	172,6	1.361,7
	14.060,5			1.577,1	1.978,4	2.272,2	907,7	1.702,6	5.622,5

* 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 4.907,8 Mio. €
(31.12.2017: 2.898,9 Mio. €) durch Grundschulden sowie
weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen
und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürg-
schaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Bruch der
Covenants (Kreditbedingungen) oder eines Ausfalls der
Rückzahlung bzw. im Falle der Insolvenz dienen die gestell-
ten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der
Gläubiger.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit Nominalzinssätzen zwischen -0,2 % und 8,0 % (durchschnittlich rund 1,9 %) verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten insgesamt beinhalten kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt oder um variabel verzinsliche Verbindlichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind (siehe Kapitel [42] Finanzrisikomanagement).

Begebung von Anleihen aus der EMTN–Daueremission (European Medium Term Notes Program)

Auf Basis des Emissions-Rahmenvertrags vom 20. April 2017 mit Nachträgen vom 30. August 2017, 9. November 2017 und 5. Januar 2018 (15.000.000.000 € Debt Issuance Programme) hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft im Januar 2018 zwei Anleihen in Höhe von jeweils 500 Mio. € begeben. Die Emission der Anleihen erfolgte zu einem Ausgabekurs von 99,330 %, einem Kupon von 0,75 % und einer Laufzeit von sechs Jahren für die eine Tranche sowie zu einem Ausgabekurs von 99,439 %, einem Kupon von 1,50 % und einer Laufzeit von zehn Jahren für die andere Tranche.

Auf Basis des aktualisierten Emissions-Rahmenvertrags vom 14. März 2018 (20.000.000.000 € Debt Issuance Programme) hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft

im März 2018 Anleihen in vier Tranchen über insgesamt 2.100 Mio. € begeben. Die Emission der Anleihen erfolgte (1.) in Höhe von 600 Mio. € zu einem Ausgabekurs von 100,00 %, einem Kupon zum 3-Monats-EURIBOR zzgl. Marge und einer Laufzeit von 4,75 Jahren, (2.) in Höhe von 500 Mio. € zu einem Ausgabekurs von 99,188 %, einem Kupon von 1,50 % und einer Laufzeit von acht Jahren, (3.) in Höhe von 500 Mio. € zu einem Ausgabekurs von 98,967 %, einem Kupon von 2,125 % und einer Laufzeit von zwölf Jahren sowie (4.) in Höhe von 500 Mio. € zu einem Ausgabekurs von 97,896 %, einem Kupon von 2,75 % und einer Laufzeit von zwanzig Jahren.

Weiterhin hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft am 3. Juli 2018 eine Anleihe über 500 Mio. € begeben. Die Emission der Anleihe erfolgte zu einem Ausgabekurs von 99,437 %, einem Kupon von 0,875 % und einer Laufzeit von fünf Jahren.

Commercial Paper Program

Im November 2017 hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft einen Commercial Paper Rahmenvertrag über ein Gesamtvolumen von 500 Mio. € mit der Commerzbank AG als Lead Arranger und mehreren Banken als Händler abgeschlossen. Dieses Rahmenprogramm wurde im September 2018 auf ein Gesamtvolumen von 1.000 Mio. € erhöht. Zum 31. Dezember 2018 waren hierunter Emissionen in Höhe von 420 Mio. € ausstehend.

36 Derivate

in Mio. €	31.12.2017		31.12.2018	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Derivate				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/ Ausgleichsansprüchen		4,2		36,8
Cashflow Hedges	8,7		15,2	
Freistehende Derivate			54,6	
Zinsabgrenzungen Derivate		0,2		4,6
	8,7	4,4	69,8	41,4

Zu den derivativen finanziellen Verbindlichkeiten wird auf die Ausführungen in den Kapiteln [41] Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten und [44] Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps verwiesen.

37 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

In der nachfolgenden Tabelle werden die Summe der Mindestleasingzahlungen und die Überleitung auf deren Barwert für das Objekt Spree-Bellevue mit 94,6 Mio. € (31.12.2017: 94,1 Mio. €) sowie das Finanzierungsleasing von Wärmeerzeugungsanlagen mit 4,8 Mio. € (31.12.2017: 5,2 Mio. €) dargestellt.

in Mio. €	31.12.2017			31.12.2018		
	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert
Fällig innerhalb eines Jahres	4,9	0,3	4,6	5,0	0,3	4,7
Fällig in 1 bis 5 Jahren	26,4	4,3	22,1	26,2	4,1	22,1
Fällig nach 5 Jahren	204,3	131,7	72,6	198,9	126,3	72,6
	235,6	136,3	99,3	230,1	130,7	99,4

Im Rahmen des Finanzierungsleasings wurde im Geschäftsjahr ein Aufwand in Höhe von 5,3 Mio. € (2017: 5,3 Mio. €) für das Objekt Spree Bellevue und ein Aufwand von 0,6 Mio. € (2017: 0,6 Mio. €) für das Finanzierungsleasing von Wärmeerzeugungsanlagen erfasst. Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen unkündbaren Untermietverhältnisse für das Objekt Spree-Bellevue.

38 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.

39 Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung

Die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung beinhalten zum Stichtag 118,3 Mio. € (31.12.2017: 7,7 Mio. €) Finanzierungsbeiträge von Mietern. Darüber hinaus umfassen die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung 42,5 Mio. € (31.12.2017: 0,0 Mio. €) von Mietern eingezahlte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB).

40 Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2017		31.12.2018	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	32,8	-	23,2
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	65,3	73,1	42,5	574,6
	65,3	105,9	42,5	597,8

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten in Höhe von 18,9 Mio. € (31.12.2017: 24,2 Mio. €) von Mietern geleistete Abschlagszahlungen auf Betriebskosten, nach der Verrechnung mit den korrespondierenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Hauptversammlung der BUWOG AG beschloss am 2. Oktober 2018 in Wien, dass die Aktien der Minderheitsaktionäre gegen Gewährung einer Barabfindung in Höhe von 29,05 € pro Stückaktie an den Hauptgesellschafter Vonovia SE übertragen werden (Squeeze Out). Daraus resultiert zum 31. Dezember 2018 eine Verbindlichkeit in Höhe von 335,6 Mio. €.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Kaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von 139,1 Mio. € (31.12.2017: 62,6 Mio. €) für den Erwerb weiterer Anteile an bereits konsolidierten Gesellschaften.

Sonstige Erläuterungen und Angaben

41 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €

**Buchwerte
31.12.2018**

Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	547,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	258,6
Forderungen aus Vermietung	44,4
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6,4
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (Development)	183,7
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at equity bewertet werden	29,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,4
Sonstige Ausleihungen	10,2
Langfristige Wertpapiere	4,0
Übrige Beteiligungen	792,1
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	16,3
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	4,5
Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	243,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	20.136,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	36,8
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	54,6
Sonstige Swaps	19,8
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	99,4
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	160,8
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	33,2

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9							
	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Fair Value 31.12.2018	Fair-Value- Hierarchiestufe
	547,7					547,7	1
	258,6					258,6	2
	44,4					44,4	2
	6,4					6,4	2
	183,7					183,7	2
					29,1	29,1	n. a.
	33,4					48,1	2
	10,2					15,8	2
				4,0		4,0	1
				792,1		792,1	2
		-11,0	27,3			16,3	2
		4,5				4,5	2
	243,5					243,5	2
	20.136,0					20.471,2	2
		36,8				36,8	3
		54,6				54,6	2
		-2,6	-17,2			19,8	2
					99,4	198,0	2
	160,8					160,8	2
	33,2					33,2	2

Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €

**Bewertungs-
kategorie
nach IAS 39**
**Buchwerte
31.12.2017**

Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	266,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	LaR	201,2
Forderungen aus Vermietung	LaR	32,2
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	LaR	1,5
Finanzielle Vermögenswerte		
Beteiligungen, die at equity bewertet werden	n. a.	7,0
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,5
Sonstige Ausleihungen	LaR	4,3
Langfristige Wertpapiere	AfS	3,6
Übrige Beteiligungen	AfS	644,7
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n. a.	5,5
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	133,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	14.060,5
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	FLHfT	4,2
Sonstige Swaps	n. a.	8,9
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n. a.	99,3
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	33,9
Loans and Receivables	LaR	
Available-for-Sale financial assets	AfS	
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	
Financial Liabilities measured at Amortized Cost	FLAC	

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9							
	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Fair Value 31.12.2017	Fair-Value- Hierarchiestufe
	266,2					266,2	1
	201,2					201,2	2
	32,2					32,2	2
	1,5					1,5	2
					7,0	7,0	n. a.
	33,5					54,0	2
	4,3					4,3	2
				3,6		3,6	1
				644,7		644,7	2
		-11,3	16,8			5,5	2
	133,1					133,1	2
	14.060,5					14.713,7	2
		4,2				4,2	3
		-1,7	10,6			8,9	2
					99,3	203,5	2
	33,9					33,9	2

Nachfolgend berichten wir über die finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht unter IFRS 9 fallen:

- > Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19: Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen in Höhe von 4,7 Mio. € (31.12.2017: 5,3 Mio. €).
- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung 1,1 Mio. € (31.12.2017: 1,1 Mio. €).
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen 520,6 Mio. € (31.12.2017: 513,7 Mio. €).

Nach den Vorschriften des IFRS 13 stellt der beizulegende Zeitwert bzw. Fair Value einen Preis dar, der am Hauptmarkt, beziehungsweise sofern dieser nicht verfügbar ist, am vorteilhaftesten Markt durch den Verkauf eines Vermögenswertes erzielt würde beziehungsweise für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden müsste. Der beizulegende Zeitwert soll durch Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsparameter als Inputfaktoren ermittelt werden. Die Bewertungshierarchie (Fair-Value-Hierarchie) priorisiert die in die Bewertungsverfahren eingehenden Inputfaktoren, in Abhängigkeit von der Marktnähe, in drei absteigende Stufen:

Inputfaktoren Stufe 1: Notierte (nicht angepasste) Preise an aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann.

Inputfaktoren Stufe 2: Andere Bewertungsparameter als die in Stufe 1 enthaltenen notierten Preise, die sich aber entweder direkt als Preis oder indirekt als Ableitung von Preisen beobachten lassen.

Inputfaktoren Stufe 3: Bewertungsparameter, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen.

Soweit verschiedene Inputfaktoren für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Wenn sich das Level der verwendeten Inputparameter eines Finanzinstruments in einer dem Erstansatz nachfolgenden Periode ändern sollte, wird das Finanzinstrument zum Ende dieser Berichtsperiode der neuen Hierarchiestufe zugeordnet. In der Berichtsperiode kam es zu keinen Wechseln einzelner Finanzinstrumente zwischen den Hierarchiestufen.

Die folgende Tabelle stellt die Vermögenswerte und Schulden dar, die in der Bilanz zum Fair Value angesetzt werden und deren Klassifizierung hinsichtlich der Fair-Value-Hierarchie:

in Mio. €	31.12.2018	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	43.490,9			43.490,9
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	4,0	4,0		
Übrige Beteiligungen	792,1	672,8	119,3	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	105,9		105,9	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	20,8		20,8	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	36,8			36,8
Cashflow Hedges	19,8		19,8	
Freistehende Derivate	54,6		54,6	

in Mio. €	31.12.2017	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	33.182,8			33.182,8
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	3,6	3,6		
Übrige Beteiligungen	644,7	613,3	31,4	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	142,6		142,6	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	5,5		5,5	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	4,2			4,2
Cashflow Hedges	8,9		8,9	

Vonovia bewertet seine Investment Properties grundsätzlich anhand der Discounted-Cashflow (DCF)-Methodik (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel (23) „Investment Properties“ zu entnehmen.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit ihrem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (Stufe 2).

Hinsichtlich der Finanzinstrumente kam es gegenüber der Vergleichsperiode zu keinen Wechseln zwischen den Hierarchiestufen.

Die Bewertung der Wertpapiere und der in den sonstigen Beteiligungen enthaltenen Anteilen an börsennotierten Unternehmen erfolgt anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (Stufe 1).

Zur Bewertung der Finanzinstrumente werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenorspezifischen EURIBOR/STIBOR (3M; 6M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt.

Im Konzernabschluss war für Zinswaps grundsätzlich das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 40 und 180 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Währungsswaps wurde ein Kontrahentenrisiko von 90 Basispunkten berücksichtigt.

Die kalkulierten Zahlungsströme der Währungsswaps ergeben sich aus den Forwardkurven für USD/EUR. Die Zahlungsströme werden auf Basis der Referenzzinssätze der jeweiligen Währung diskontiert (LIBOR und EURIBOR) und zum aktuellen Wechselkurs in Euro umgerechnet (Stufe 2).

Die Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Finanzforderungen entsprechen aufgrund ihrer überwiegend kurzen Restlaufzeiten zum Abschlussstichtag näherungsweise deren Buchwerten. Die Höhe der geschätzten Wertberichtigung auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wurde auf Grundlage erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet. Es wurde ermittelt, dass die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf Grundlage der externen Ratings und der kurzen Restlaufzeiten ein geringes Ausfallrisiko aufweisen und keine wesentlichen Wertminderungen auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente vorliegen.

Der beizulegende Zeitwert der Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile/Ausgleichsansprüche wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt (Stufe 3). Die nicht beobachtbaren Bewertungsparameter könnten durch eine Änderung des Unternehmenswertes dieser Gesellschaften schwanken. Eine hohe Wertänderung ist allerdings nicht wahrscheinlich, da das Geschäftsmodell gut prognostizierbar ist.

Die anschließende Darstellung zeigt die Entwicklung der zum Fair Value bilanzierten Andienungsrechte:

in Mio. €	Änderung		Veränderungen			Stand 31.12.
	Stand 01.01	Konsolidierungskreis	erfolgswirksam	zahlungs- wirksam	erfolgsneutral	
2018						
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	4,2	35,2	-1,1	-	-1,5	36,8
2017						
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	57,2	10,1	-13,9	-1,3	-47,9	4,2

Bei der Änderung des Konsolidierungskreises handelt es sich um im Rahmen der Erstkonsolidierung der BUWOG übernommene Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile.

Für weitere Informationen verweisen wir auf Kapitel (4) „Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse“.

Die Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass bei einer Veränderung des Unternehmenswertes um jeweils 10 % die Kaufpreisverbindlichkeit aus gewährten Andienungsrechten zum Bilanzstichtag um +3,7 Mio. € bzw. -3,6 Mio. € (31.12.2017: +0,4 Mio. € bzw. -0,4 Mio. €) differieren würde. Die Veränderungen würden in voller Höhe im Zinsergebnis erfasst.

in Mio. €	aus Folgebewertung						ergebnis- wirksames Finanz- ergebnis 2018	Bewer- tung Cashflow Hedges	Bewertung EK Instru- mente	Gesamt- finanz- ergebnis 2018
	aus Zinsen	Erträge aus Aus- leihungen	Dividenden aus übr- igen Beteili- gungen	Wert- berichti- gung	ausge- buchte Forderun- gen	ausge- buchte Verbind- lichkeiten				
2018										
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	3,5	2,2	-	21,6	18,9	-	46,2			46,2
Finanzielle Vermögens- werte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-	-	23,1	-	-	-	23,1			23,1
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet - mit Reklassifizierung	-29,7	-	-	-	-	-	-29,7			-29,7
Derivate erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet - mit Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	-	3,5		3,5
EK Instrumente erfolgsneu- tral zum FV im OCI bewert- et - ohne Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	-		60,0	60,0
Finanzielle Vermögens- werte bewertet zu (fort- geführten) Anschaffungs- kosten	-401,4	-	-	-	-	0,9	-400,5			-400,5
	-427,6	2,2	23,1	21,6	18,9	0,9	-360,9	3,5	60,0	-297,4

in Mio. €	aus Folgebewertung						ergebnis- wirksames Finanz- ergebnis 2017	Bewer- tung Cashflow Hedges	Bewertung EK Instru- mente	Gesamt- finanz- ergebnis 2017
	aus Zinsen	Erträge aus Aus- leihungen	Dividenden aus übr- igen Beteili- gungen	Wert- berichti- gung	ausge- buchte Forderun- gen	ausge- buchte Verbind- lichkeiten				
2017										
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	2,5	1,6	-	-22,2	1,3	-	-16,8			-16,8
Finanzielle Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizu- legenden Zeitwert bewertet	-1,3	-	20,1	-	-	-	18,8			18,8
Finanzielle Vermögens- werte erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet - mit Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	-	31,8		31,8
Finanzielle Vermögens- werte erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet - ohne Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	-		133,4	133,4
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-314,5	-	-	-	-	0,9	-313,6			-313,6
	-313,3	1,6	20,1	-22,2	1,3	0,9	-311,6	31,8	133,4	-146,4

42 Finanzrisikomanagement

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist Vonovia verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das konzernübergreifende Finanzrisikomanagement zielt darauf ab, die potentiell 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 noch bestehenden US-Dollar-Anleihe entstandenen zahlungswirksamen Währungsrisiken wurden durch den zeitgleichen Abschluss von Fremdwährungsswaps (Cross Currency Swaps) ausgeschaltet. Feststehende und zu erwartende Kaufpreiszahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Victoria Park wurden durch den Abschluss von Devisentermingeschäften abgesichert. Darüber hinaus sind Währungsschwankungen aus dem operativen Geschäft in Schwedischen Kronen (SEK) zu erwarten. Vonovia unterliegt ansonsten im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit keinen weiteren wesentlichen Währungsrisiken.

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 und -caps eingesetzt. Nach der von Vonovia verfolgten Strategie ist der Einsatz von Derivaten nur dann erlaubt, wenn ihnen bilanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, vertragliche Ansprüche oder Verpflichtungen und geplante, hoch wahrscheinliche Transaktionen zugrunde liegen.

Eine Sensitivitätsanalyse zu den Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten ist diesem Kapitel vorangestellt; die Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die

Cashflow Hedges findet sich im Kapitel [44] Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps.

Kreditrisiken

Vonovia ist einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das aus einer möglichen Nichterfüllung einer Vertragspartei resultiert. Zur Risikominimierung werden Finanztransaktionen nur mit Banken und Partnern getätigt, deren Bonität von einer Ratingagentur mindestens auf dem Niveau von Vonovia eingeschätzt wird. Diesen Kontrahenten werden Volumengrenzen 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 Finanzmarktkrise sind die Liquiditätsrisiken aus Finanzierungen mit hohen Volumina (Volumenrisiken) im Finanzierungsbereich deutlich geworden. Zur Begrenzung dieser Risiken ist Vonovia in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern, überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt und setzt diese zielgerichtet ein. Zusätzlich werden die bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit unterzogen, um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen.

Im Rahmen von bestehenden Kreditverträgen ist Vonovia zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) wie z. B. Schuldendienstdeckungsgrad oder Verschuldungsgrad verpflichtet. Sofern im Falle einer Verletzung dieser Finanzkennzahlen sogenannte Heilungsperioden („Cure Periods“) nicht eingehalten werden und keine einvernehmliche Lösung mit den Kreditgebern gefunden wird, kann es zu einer Restrukturierung der Finanzierung mit geänderter Kostenstruktur kommen. Sollten alle in der Praxis gängigen Lösungsmöglichkeiten nicht zum Erfolg führen, hätten die Kreditgeber die Möglichkeit, die Finanzierung fällig zu stellen. Die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen wird durch den Geschäftsbereich Finanzen und Treasury auf Basis aktueller Ist-Zahlen und Planungsrechnungen laufend überprüft.

Vonovia hat zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit ein systemgestütztes Cash Management etabliert. Hiermit werden Zahlungsströme von Vonovia kontinuierlich kontrolliert, optimiert und dem Vorstand regelmäßig über die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns Bericht erstattet. Ergänzt wird das Liquiditätsmanagement durch eine kurzfristige rollierende, monatsgenaue Liquiditäts-

planung für das laufende Geschäftsjahr, durch die sich der Vorstand ebenfalls zeitnah unterrichtet.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglichen, nicht diskontierten Zahlungsströme der originären finanziellen

Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente für das Berichtsjahr ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:

		2019		2020		2021 bis 2025	
in Mio. €	Buchwert 31.12.2018	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten							
gegenüber Kreditinstituten	5.200,1	94,2	325,0	88,7	1.026,3	263,8	2.960,5
gegenüber anderen Kreditgebern	14.816,0	134,6	2.255,0	195,2	1.842,4	616,8	6.972,4
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	119,9	119,9	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	99,4	5,8	-	9,8	-	26,9	-
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	-	-	104,7	-	1,9	-	9,5
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	36,8	-	0,7	-	2,2	-	33,9
Cashflow Hedges freistehende Zinsderivate	65,6	22,7	-	22,0	-	67,8	-
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) US-\$ in €	-15,7	-10,4	-	-10,4	-	-31,3	-185,0
€		8,5	-	8,5	-	25,4	185,0
Zinsabgrenzungen Swaps	3,8	3,8					

		2018		2019		2020 bis 2024	
in Mio. €	Buchwert 31.12.2017	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten							
gegenüber Kreditinstituten	3.205,0	62,6	655,5	58,3	157,1	156,3	1.426,5
gegenüber anderen Kreditgebern	10.778,7	102,7	921,4	178,3	1.821,3	600,3	6.018,2
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	76,8	76,8	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	99,3	5,9	-	5,9	-	31,3	-
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	4,2	-	-	-	-	-	4,2
Cashflow Hedges (Zinsen)	8,7	3,8	-	3,0	-	10,2	-
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) US-\$ in €	-5,0	-10,3	-	-10,0	-	-38,0	-183,0
€		8,5	-	8,5	-	33,9	184,9
Zinsabgrenzungen Swaps	-0,3	-0,3	-	-	-	-	-

Vonovia hat im April 2014 eine nachrangige Hybridanleihe emittiert, deren Anleihebedingungen ein erstmaliges Sonderkündigungsrecht für den Emittenten nach fünf Jahren vorsehen. Aus Gründen des Vorsichtsprinzips ist das Nominal dieser Anleihen in den Tilgungen des Jahres 2019 ausgewiesen, obwohl die vertragliche Laufzeit deutlich über diesen Horizont hinausgeht.

Kreditrahmen

Die Kreditrahmenverträge mit der Commerzbank und der Société Générale vom Dezember 2017 über jeweils 250 Mio. € wurden per 4. Oktober 2018 aufgehoben. An deren Stelle hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft eine syndizierte revolvingende Kreditlinie über 1.000 Mio. € mit mehreren Banken unter Führung der Commerzbank AG

abgeschlossen. Diese unbesicherte Kreditlinie hat eine Laufzeit bis Oktober 2021 und wird auf EURIBOR-Basis zuzüglich Margenaufschlag verzinst. Diese Linie war zum 31. Dezember 2018 nicht in Anspruch genommen.

Innerhalb der BUWOG-Tochtergesellschaften standen zum Stichtag projektspezifische freie Kreditrahmen mit diversen Kreditinstituten in Höhe von 316,6 Mio. € zur Verfügung, davon 62,3 Mio. € wahlweise als Avalrahmen ausnutzbar. Die Kreditnominale dieser Verträge beläuft sich in Summe auf 609,7 Mio. €. Diese Kreditlinien können unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen nach Baufortschritt unter Beibringung entsprechender Nachweise ausgenutzt werden.

Darüber hinaus existieren zwischen Vonovia und der Commerzbank zwei Avalkreditlinien, zum einen über 10 Mio. €, die zum Geschäftsjahresende mit rd. 4,3 Mio. € durch herausgelegte Avale in Anspruch genommen war, und zum anderen über 50 Mio. €, die zum Geschäftsjahresende in voller Höhe belegt war. Weitere Avalkreditlinien bestehen innerhalb des conwert-Teilkonzerns mit der Raiffeisen Bank International AG über 5 Mio. € und der Landesbank Baden-Württemberg über 0,75 Mio. €. Zum 31. Dezember 2017 war letztere mit ca. 0,15 Mio. € in Anspruch genommen. Darüber hinaus hat die Commerzbank für Vonovia eine Bankgarantie in Höhe von rd. 334,4 Mio. € ausgelegt zur Absicherung der Barabfindungsansprüche der Minderheitsaktionäre der BUWOG AG im Rahmen des Squeeze-Out.

Innerhalb des BUWOG-Teilportfolios bestehen vier revolving ausnutzbare Avalkreditlinien über insgesamt 48 Mio. € mit der UniCredit Bank Austria AG, Atradius Credit Insurance N.V., Swiss Re International SE und VHV Allgemeine Versicherung AG. Zum 31. Dezember 2018 waren diese Avalkreditlinien mit 17,8 Mio. € belegt. Darüber hinaus bestehen bei vier projektspezifischen Developmentfinanzierungen mit der Berliner Volksbank eG, Berliner Sparkasse AG, Hypo-Vereinsbank UniCredit Bank AG und UniCredit Bank Austria AG die Möglichkeit Avale, Haftungen und/oder Garantien in Anspruch zu nehmen. Zum Stichtag waren hiervon Avale in Höhe von 6,6 Mio. € belegt. Des Weiteren stehen bei zumindest einem vorgenannten Kreditinstitut Rahmen in Höhe von 18,6 Mio. € für projektspezifische Zahlungsgarantien zur Verfügung, die zum Stichtag mit 18,0 Mio. € belegt waren.

Im November 2017 hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft einen Commercial-Paper-Rahmenvertrag über ein Gesamtvolumen von 500 Mio. € mit der Commerzbank AG als Lead Arranger und mehreren Banken als Händler abgeschlossen. Dieses Rahmenprogramm wurde im September 2018 auf ein Gesamtvolumen von 1.000 Mio. € erhöht. Zum 31. Dezember 2018 waren hierunter Emissionen in Höhe von 420 Mio. € ausstehend.

Insgesamt verfügt Vonovia zum Stichtag über Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 547,7 Mio. € (31.12.2017: 266,2 Mio. €). Die Kreditmittelrahmenverträge bzw. das Commercial Paper Program sichern gemeinsam mit dem verfügbaren Kassenbestand die jederzeitige Zahlungsfähigkeit von Vonovia.

Wir verweisen auf die Ausführungen zum Finanzrisikomanagement im Lagebericht.

43 Kapitalmanagement

Das Management von Vonovia verfolgt das Ziel einer langfristigen Wertsteigerung im Interesse von Kunden, Mitarbeitern und Investoren. Hierbei ist die Beibehaltung finanzieller Flexibilität zur Umsetzung der Wachstums- und Portfoliooptimierungsstrategie unverzichtbar. Aus diesem Grund ist das Kapitalmanagement von Vonovia auf die Sicherstellung unseres Investment-Grade-Ratings ausgerichtet. Im Fokus steht dabei eine ausreichende Liquiditätsausstattung sowie ein effizientes Verhältnis besicherter und nicht besicherter Kapitalbestandteile.

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements von Vonovia werden die Mitglieder des Vorstandes monatlich über die Ergebnisentwicklung und deren potentielle Auswirkungen auf die Kapitalstruktur informiert.

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

Das Eigenkapital von Vonovia hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2017	31.12.2018
Eigenkapital	16.691,2	19.664,1
Bilanzsumme	37.516,3	49.387,6
Eigenkapitalquote	44,5 %	39,8 %

Die finanzielle Umsetzung möglicher Akquisitionen plant Vonovia auch in Zukunft durch den optimalen Mix von Fremd- und Eigenkapital vorzunehmen.

Um sich gegen Währungs- und Zinsänderungen abzusichern, schließt Vonovia bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten bzw. bei Fremdwährungsverbindlichkeiten regelmäßig derivative Sicherungsgeschäfte ab. Die Umsetzung der verabschiedeten Finanzierungsstrategie obliegt dem Geschäftsbereich Finanzen und Treasury.

44 Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps

Das Nominalvolumen der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges beträgt zum Berichtszeitpunkt 680,9 Mio. € (31.12.2017: 582,0 Mio. €). Die Zinskonditionen der zwei verbliebenen Sicherungsinstrumente betragen 0,793 % und 3,760 % bei ursprünglichen Laufzeiten von 4,75 und zehn Jahren.

In Zusammenhang mit der im März 2018 begebenen Unternehmensanleihe mit variablem Kupon in Höhe von 600 Mio. € hat die Gesellschaft mit einem korrespondierenden Zinssicherungsgeschäft den Zins für 4,75 Jahre bei 0,793 % fixiert.

Im Gleichklang mit der planmäßigen Rückführung der im September 2018 fälligen Unternehmensanleihe mit variablem Kupon in Höhe von 500 Mio. € wurde das korrespondierende Zinssicherungsgeschäft ebenfalls abgelöst.

Für drei im sogenannten passiven Hedge-Accounting fortgeführten Sicherungsinstrumente wurden, analog der erwarteten Zahlungsströme aus den zugewiesenen Grundgeschäften, im Berichtsjahr 9,6 Mio. € ergebniswirksam reklassifiziert. Damit wurde der im sonstigen Ergebnis eingestellte Wert auf 47,6 Mio. € reduziert.

Sämtliche Derivate sind gegenüber den emittierenden Banken in eine Netting-Vereinbarung einbezogen worden. Während die Fremdwährungsswaps mit jeweils positiven Marktwerten bilanziert wurden, haben die Eurozinsswaps grundsätzlich zum Bilanzstichtag einen negativen Marktwert. Im Berichtsjahr fand weder eine wirtschaftliche noch eine bilanzielle Verrechnung statt.

Die wesentlichen Parameter der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	Nominalbetrag	Laufzeitbeginn von	Laufzeitende bis	Aktueller Durchschnittszinssatz (inkl. Marge)
Unternehmensanleihe (EMTN)				
Grundgeschäfte	600,0	22.03.2018	22.12.2022	3-M-EURIBOR Marge 0,45 %
Zinsswaps	600,0	22.03.2018	22.12.2022	0,793 %
Norddeutsche Landesbank (2)				
Grundgeschäfte	80,9	28.06.2013	30.06.2023	3-M-EURIBOR Marge 1,47 %
Zinsswaps	80,9	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 wurden im Oktober 2017 korrespondierend zu den Anleihen fällig, die auf jeweils 125 Mio. US-\$ lautenden Sicherungsinstrumente

wurden ursprünglich für zehn Jahre abgeschlossen. Das aus den Zins- und Tilgungsleistungen resultierende €-US-\$-Währungsrisiko wurde somit für die gesamte Laufzeit der Anleihen eliminiert.

Die wesentlichen Parameter der Währungsswaps stellen sich wie folgt dar:

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	250,0	184,9	02.10.13	02.10.23	5,00 %		
CCS	250,0	184,9	02.10.13	02.10.23		4,58 %	1,3517

Im Zusammenhang mit dem Unternehmenserwerb der BUWOG-Gruppe zum 26. März 2018 wurden 22 freistehende Zinsswaps mit einem Nominalvolumen in Höhe von 918,9 Mio. € übernommen. Im Verlauf des Berichtsjahres wurde ein Sicherungsinstrument im Volumen von 24,2 Mio. € fristgerecht und ein anderes Sicherungsinstrument im Volumen von 3,5 Mio. € vorzeitig abgelöst. Zum 31. Dezember 2018 betrug das abgesicherte Nominalvolumen 880,2 Mio. €.

Im Zusammenhang mit der Akquisition der Victoria-Park-Gruppe zum 28. Juni 2018 wurden 13 freistehende Zinsswaps und sechs Zinscaps mit einem Nominalvolumen in Höhe von 415,7 Mio. € übernommen. Im Verlauf des Berichtsjahres wurde einerseits ein Zinscap (24 TEUR) abgelöst und andererseits wurden jeweils zwei neue Zinsswaps und Zinscaps (im Gesamtbetrag von rd. 0,1 Mio. €) abgeschlossen. Darüber hinaus wurden zum Erstkonsolidierungszeitpunkt noch 14 eingebettete Derivate (Kündigungsrechte Darlehen) mit einem positiven beizulegenden Zeitwert in Höhe von 4,5 Mio. € identifiziert. Das in Schwedische Kronen abgesicherte Nominal entspricht zum Berichtszeitpunkt einem Volumen von 497,0 Mio. €.

Der Sicherungszusammenhang der Cashflow Hedges wird prospektiv auf Basis einer Sensitivitätsanalyse, retrospektiv auf Basis der kumulierten Dollar-Offset-Methode ermittelt. Die Wertveränderungen der Grundgeschäfte werden auf Basis der Hypothetischen-Derivate-Methode ermittelt. Die Auswirkung des Ausfallrisikos auf die beizulegenden Zeitwerte ist im Berichtsjahr – wie im Vorjahr – unwesentlich und führte zu keiner Anpassung des Bilanzansatzes.

Im Berichtsjahr wurden die in Euro gehaltenen Cashflow Hedges zum 31. Dezember 2018 mit ihren negativen Marktwerten (clean Fair Values) in Höhe von insgesamt -15,2 Mio. € (31.12.2017: -8,7 Mio. €) ausgewiesen. Die korrespondierenden Zinsabgrenzungen betrugen -4,6 Mio. € (31.12.2017: -0,2 Mio. €). Zum gleichen Zeitpunkt wurden positive Marktwerte aus den Fremdwährungsswaps in Höhe von 15,7 Mio. € (31.12.2017: 5,0 Mio. €) und positive Marktwerte in Höhe von 4,3 Mio. € aus eingebetteten Derivaten sowie anderen Zinsderivaten der Victoria Park bilanziert. Die korrespondierenden Zinsabgrenzungen betrugen 0,8 Mio. € (31.12.2017: 0,5 Mio. €).

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Cashflow Hedges (nach Ertragsteuern) auf die Entwicklung der sonstigen Rücklagen dargestellt:

in Mio. €	Änderungen der Periode			ergebniswirksame Reklassifizierung		Stand 31.12.
	Stand 01.01.	Veränderung CCS	Sonstige	Währungsrisiko	Zinsrisiken	
2018	-68,9	7,0	-3,6	-6,7	8,8	-63,3
2017	-93,2	-117,4	6,6	126,1	9,0	-68,9

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Cashflow Hedges (nebst Ertragsteuern) auf die Gesamtergebnisrechnung dargestellt:

Im Berichtsjahr ergaben sich nach Berücksichtigung latenter Steuern negative kumulierte Ineffektivitäten in Höhe von 2,7 Mio. € (2017: 4,6 Mio. €), insofern verbesserte sich das Zinsergebnis um 1,9 Mio. €.

Cashflow Hedges

in Mio. €	2017	2018
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-168,0	0,4
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	57,3	3,0
Realisierte Gewinne/Verluste	199,8	3,1
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-64,7	-1,0
Summe	24,4	5,5

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2018 wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigen-

kapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		Summe
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Ineffektivitäten erfolgswirksam	
2018			
+ 50 Basispunkte	8,1	23,4	31,5
- 50 Basispunkte	-5,9	-41,1	-47,0
2017			
+ 50 Basispunkte	2,2	-	2,2
- 50 Basispunkte	-2,2	-	-2,2

Eine weitere Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsniveaus um -5 % (+5 %) nach Berücksichtigung latenter Steuern eine ergebnisneutrale Veränderung der Sonstigen Rücklagen von -1,5 Mio. € (bzw. +1,3 Mio. €) ergeben würde, während parallel ergebniswirksame Ineffektivitäten in Höhe von +1,0 Mio. € (bzw. -1,0 Mio. €) entstünden. Im Vorjahr wurde eine ergebnisneutrale Veränderung der Sonstigen Rücklagen von -1,6 Mio. € (bzw. +0,6 Mio. €) in Zusammenhang mit ergebniswirksamen Ineffektivitäten in Höhe von +1,4 Mio. € (bzw. -0,6 Mio. €) ermittelt.

45 Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel von Vonovia im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben. In Abstimmung mit IAS 7 (Statements of Cashflows) wird zwischen Mittelveränderungen aus betrieblicher Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Periodenergebnis ermittelt, dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderungen von Bilanzposten, denen betriebliche Ein- oder Auszahlungen vergangener oder zukünftiger Geschäftsjahre gegenüberstehen, sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtet.

Die Auswirkungen der Veränderung des Konsolidierungskreises werden gesondert ausgewiesen. Eine direkte Abstimmung mit den entsprechenden Veränderungen der Posten der Konzernbilanz ist somit nicht ohne weiteres möglich.

Die Einzahlungen aus der Veräußerung von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Investment Properties werden im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Unter Ausübung des Wahlrechts in IAS 7 werden 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.

46 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. €	31.12.2017	31.12.2018
Bürgschaften i. Z. m. Development	-	42,9
Zahlungsgarantien	-	7,9
Mietbürgschaften	0,9	1,3
Sonstige Verpflichtungen	7,0	5,9
	7,9	58,0

Der Anstieg der Eventualschulden resultiert im Wesentlichen aus Bürgschaften im Zusammenhang mit dem Development Geschäft, die im Rahmen des Erwerbs der BUWOG-Gruppe zugegangen sind. Hierbei handelt es sich größtenteils um Bürgschaften aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, die im Rahmen von entsprechenden Landesverordnungen gegeben wurden.

Vonovia ist Beteiligte in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstehen. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts-, Ver-

triebs- und Baurechtsstreitigkeiten sowie gesellschaftsrechtliche Verfahren aus erworbenen Beteiligungen. Keine der Rechtsstreitigkeiten wird für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von Vonovia haben.

47 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund von unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen sind wie folgt fällig:

Mindestleasingzahlungen

in Mio. €	Laufzeitende der Verträge	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	Summe
31. Dezember 2018					
Mieten	2019-2024	10,6	18,0	5,5	34,1
Leasingverträge	2019-2022	10,5	7,7	-	18,2
Erbbaurechtsverträge	2019-2109	13,4	53,6	552,4	619,4
		34,5	79,3	557,9	671,7
31. Dezember 2017					
Mieten	2018-2022	3,9	7,0	-	10,9
Leasingverträge	2018-2021	12,9	15,3	-	28,2
Erbbaurechtsverträge	2018-2206	9,4	37,8	399,5	446,7
		26,2	60,1	399,5	485,8

Im Rahmen von Miet-, Pacht- und Leasingverträgen wurden im Berichtszeitraum Zahlungen in Höhe von 39,9 Mio. € (2017: 29,7 Mio. €) aufwandswirksam erfasst.

Die Erbbaurechtsverträge von Vonovia haben in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren. Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Verträge beträgt zum 31. Dezember 2018 ca. 41 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. €	31.12.2017	31.12.2018
Sonstige finanzielle Verpflichtungen		
Verträge über TV-Grundversorgung	323,7	295,7
IT-Dienstleistungsverträge	14,6	41,9
Lieferverträge	-	13,9
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	3,1	4,5
Sonstige	-	4,0
	341,4	360,0

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.

48 Segmentberichterstattung

Vonovia ist ein integriertes, europaweit agierendes Wohnimmobilienunternehmen. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes. Dazu tragen eine werterhöhende Bewirtschaftung der eigenen Immobilienbestände, wertschaffende Investitionen in die bestehenden Immobilien, der Bau neuer Wohngebäude sowie der Verkauf einzelner Wohnungen, ein aktives Portfoliomanagement und ein Servicegeschäft rund um die Immobilie bei. Für Zwecke der Steuerung des Unternehmens unterscheiden wir die vier Geschäftssegmente **Rental, Value-add, Recurring Sales und Development**. Im Rahmen dieser Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerungsrelevante Geschäftssegment **Sonstiges** ausgewiesen. Dieses beinhaltet ausschließlich den rein opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-core Disposals), die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen.

Im **Segment Rental** (vormals „Bewirtschaftung“) fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, die auf das wertsteigernde Management der eigenen Wohnimmobilienbestände ausgerichtet sind. Es umfasst unsere Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden. Die Zusammenfassung unserer Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden zu einem einzelnen Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Bewirtschaftungsgeschäfts in den drei Ländern. Dies gilt sowohl für die Art der Leistungserbringung und die jeweiligen Dienstleistungsprozesse des Bewirtschaftungsgeschäfts sowie für die Kunden im Wohnungsmietmarkt und die Art der Kundenakquisition. Insgesamt ist der Wohnungsmietmarkt in allen drei Ländern durch Wohnungsknappheit gekennzeichnet und durch gesetzliche Vorgaben reguliert, so dass sich dadurch langfristig ähnliche Renditeerwartungen ergeben.

Im **Segment Value-add** (vormals „Value-add Business“) bündeln wir alle wohnungsnahen Dienstleistungen, mit denen wir das Kerngeschäft der Vermietung ergänzen. Diese Dienstleistungen umfassen zum einen Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen für unsere Immobilien und zum anderen Dienstleistungen, die einen engen Bezug zum Vermietungsgeschäft haben. Wir ordnen dem Segment Value-add die Aktivitäten der Handwerker- und Wohnumfeldorganisation, das Wohneigentumsverwaltungsgeschäft, das Kabel-TV-Geschäft, die Messdienstleistungen, die Energielieferung sowie unsere Versicherungsdienstleistungen zu. Die Energielieferung ist eine neue Dienstleistung, die wir seit 2018 unseren Mietern anbieten.

Das **Segment Recurring Sales** (vormals Bestandteil des Segments „Vertrieb“) umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Portfolio. Es beinhaltet nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-core Disposals). Diese Verkäufe erfolgen rein opportunistisch und sind somit nicht Bestandteil des Segments Recurring Sales. Wir weisen solche opportunistischen Verkäufe im Segmentbericht in der Spalte Sonstiges aus. In der Vorjahresberichtsperiode waren Recurring Sales und Non-core Disposals im Segment Vertrieb in Summe dargestellt. Die Vorjahreszahlen für die aktuelle Berichtsperiode wurden daher entsprechend angepasst.

Das **Segment Development** beinhaltet die Projektentwicklung neuer Wohngebäude. Dies umfasst die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung neuer Gebäude sowie den Neubau auf eigenen Grundstücken. Diese Objekte werden in den eigenen Bestand integriert oder an Dritte veräußert. Im Einzelnen sind dies Projekte an ausgewählten, attraktiven Standorten. Schwerpunkte der Projektentwicklung sind aktuell Berlin, Hamburg und Wien. Das Adjusted EBITDA des Segments Development beinhaltet den Fair Value Step-Up für in der Berichtsperiode fertiggestellte Objekte, die in den eigenen Bestand übernommen wurden. Für die Vorjahresberichtsperiode wird ein Fair Value Step-Up für Neubauten ausgewiesen, die organisatorisch im Value-add-Bereich verantwortet wurden. Im Rahmen der in 2017 dargestellten Segmentberichterstattung wurden bisher keine Fair Value Step-Ups für Neubauten im Adjusted EBITDA berücksichtigt.

Ein konzernweit einheitliches Planungs- und Controllingsystem gewährleistet, dass Ressourcen effizient allokiert und deren erfolgreicher Einsatz regelmäßig überwacht werden. Die Berichterstattung an die zentralen Entscheidungsträger und damit die Beurteilung der Geschäftsentwicklung sowie die Allokation von Ressourcen erfolgt auf Basis der beschriebenen Segmentierung. Vermögens- und Schuldspositionen werden nicht nach Segmenten differenziert berichtet. Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf den IFRS Rechnungslegungsstandards.

Der Vorstand als zentraler Entscheidungsträger von Vonovia überwacht anhand der Segmentumsätze sowie anhand des Adjusted EBITDA den Beitrag der Segmente zum Unternehmenserfolg. Das **Adjusted EBITDA Total** repräsentiert ein um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte **bereinigtes Ergebnis des Konzerns** vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern ohne Effekte aus Wertanpassungen von Bestandsimmobilien.

Die Segmentinformationen stellen sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
01.01.-31.12.2018								
Segmenterlöse	1.894,2	1.462,2	356,1	225,1	3.937,6	741,4	-648,2	4.030,8
davon externe Erlöse	1.894,2	203,9	356,1	225,1	2.679,3	741,4	610,1	4.030,8
davon interne Erlöse		1.258,3			1.258,3	-	-1.258,3	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-298,5		-298,5	-635,2		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			35,7		35,7	32,3		
Aufwendungen für Instandhaltung	-289,7				-289,7			
Herstellkosten Development				-181,8	-181,8			
Operative Kosten	-289,4	-1.341,0	-14,2	-22,6	-1.667,2	-9,3	609,4	
Bewertungsergebnis Neubau/ Development to hold				18,7	18,7		-18,7	
Adjusted EBITDA Total	1.315,1	121,2	79,1	39,4	1.554,8	129,2	-57,5	1.626,5
Sondereinflüsse								-106,6
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								0,5
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen								14,0
EBITDA IFRS								1.534,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								3.517,9
Abschreibungen								-737,9
Erträge aus sonstigen Beteiligungen								-23,1
Finanzerträge								32,1
Finanzaufwendungen								-449,1
EBT								3.874,3
Ertragsteuern								-1.471,5
Periodenergebnis								2.402,8

* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development handelt es sich um die Erlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden und das nachhaltige Geschäft der Vonovia abbilden. Die Erlöse/Kosten in den Spalten „Sonstiges“ und „Konsolidierung“ sind nicht Bestandteil der Segmentsteuerung des Vorstands.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
01.01.-31.12.2017								
Segmenterlöse	1.667,9	1.170,5	305,9	-	3.144,3	900,5	-446,8	3.598,0
davon externe Erlöse	1.667,9	161,6	305,9	-	2.135,4	900,5	562,1	3.598,0
davon interne Erlöse	-	1.008,9	-	-	1.008,9	-	-1.008,9	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-265,7	-	-265,7	-870,3		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			35,1		35,1	35,4		
Aufwendungen für Instandhaltung	-258,0				-258,0			
Herstellkosten Development					-			
Operative Kosten	-261,2	-1.068,4	-13,1	-	-1.342,7	-15,7	418,9	
Bewertungsergebnis Neubau/ Development to hold				6,7	6,7		-6,7	
Adjusted EBITDA Total	1.148,7	102,1	62,2	6,7	1.319,7	49,9	-34,6	1.335,0
Sondereinflüsse								-86,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								10,7
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen								13,0
EBITDA IFRS								1.271,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								3.434,1
Abschreibungen								-372,2
Erträge aus sonstigen Beteiligungen								-20,1
Finanzerträge								46,8
Finanzaufwendungen								-353,0
EBT								4.007,4
Ertragsteuern								-1.440,5
Periodenergebnis								2.566,9

* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development handelt es sich um die Erlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden und das nachhaltige Geschäft der Vonovia abbilden. Die Erlöse/Kosten in den Spalten „Sonstiges“ und „Konsolidierung“ sind nicht Bestandteil der Segmentsteuerung des Vorstands. Das im Vorjahr ausgewiesene Segment Vertrieb wurde in Recurring Sales und Non-core Disposals (Ausweis unter Sonstiges) aufgeteilt und die Kosten des Holdingbereichs Transaktion dem Segment Rental zugeordnet.

Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development jeweils ein Adjusted EBITDA. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt das Adjusted EBITDA Total des Konzerns. Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte. Diese Sondereinflüsse umfassen die Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme und Abfindungszahlungen, die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionen inkl. Integrationskosten, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt).

Für den Berichtszeitraum stellten sich die Sondereinflüsse im Einzelnen wie folgt dar:

in Mio. €	01.01.-31.12.2017	01.01.-31.12.2018
Abfindungen/ Altersteilzeitprogramme	13,9	18,3
Geschäftsmodelloptimierung/ Entwicklung neuer Geschäftsfelder	22,5	0,8
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	48,9	87,8
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	1,6	-0,3
Summe Sondereinflüsse	86,9	106,6

* Einschließlich Übernahmekosten sowie im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen. Ausweis der Vorjahreszahlen gemäß aktueller Berichtsstruktur 2018.

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2018 mit 106,6 Mio. € 22,7% über dem Vergleichswert des Vorjahres von 86,9 Mio. €. Dabei sind in den Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten in 2018 20,0 Mio. € für Akquisitionen früherer Jahre enthalten, denen ein steuerlicher Ertrag in gleicher Höhe gegenübersteht und die damit im Periodenergebnis kompensiert

werden. Berücksichtigt man diesen Sachverhalt lagen die Sondereinflüsse im Geschäftsjahr bei 86,6 Mio. € und damit auf Höhe des Vergleichswerts des Vorjahres von 86,9 Mio. €.

Die Aufgliederung der konzernexternen Erlöse aus Verträgen mit Kunden (gem. IFRS 15.114f) und deren Zuordnung zu den oben dargestellten Segmenten stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Sonstiges	Summe
01.01.-31.12.2018						
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	685,2	0,9	-	-	-	686,1
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	-	-	186,0	-	575,4	761,4
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	-	-	-	225,1	-	225,1
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	14,6	45,7	-	-	-	60,3
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	699,8	46,6	186,0	225,1	575,4	1.732,9
davon zeitraumbezogen	-	-	-	58,1	-	58,1
davon zeitpunktbezogen	763,8	46,6	186,0	167,0	575,4	1.738,8
Erlöse aus Mieteinnahmen (IAS 17)	1.894,2	3,6	-	-	-	1.897,8
Erlöse aus Betriebskosten (IAS 17)	64,0	-	-	-	-	64,0
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5)	-	-	170,1	-	166,0	336,1
Andere Umsatzerlöse	1.958,2	3,6	170,1	-	166,0	2.297,9
Umsatzerlöse	2.658,0	50,2	356,1	225,1	741,4	4.030,8

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Sonstiges	Summe
01.01.-31.12.2017						
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	610,5	0,1	-	-	-	610,6
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	-	-	122,2	-	344,7	466,9
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	-	-	-	-	-	-
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	15,4	32,2	-	-	-	47,6
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	625,9	32,3	122,2	-	344,7	1.125,1
davon zeitraumbezogen	-	-	-	-	-	-
davon zeitpunktbezogen	625,9	32,3	122,2	-	344,7	1.125,1
Erlöse aus Mieteinnahmen (IAS 17)	1.667,9	4,2	-	-	-	1.672,1
Erlöse aus Betriebskosten (IAS 17)	61,3	-	-	-	-	61,3
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5)	-	-	183,7	-	555,8	739,5
Andere Umsatzerlöse	1.729,2	4,2	183,7	-	555,8	2.472,9
Umsatzerlöse	2.355,1	36,5	305,9	-	900,5	3.598,0

Die externen Erlöse und langfristigen Vermögenswerte, ausgenommen von Finanzinstrumenten, latente Steueransprüche, Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses sowie Rechte aus Versicherungsverträgen teilen sich wie

folgt auf das Herkunftsland von Vonovia sowie Drittländer auf. Die Erlöse werden auf Basis des Sitzes der leistungserbringenden Einheit zugeordnet.

in Mio. €	Externe Erlöse		Vermögen	
	2018	2017	2018	2017
Deutschland	3.598,6	3.249,1	42.670,5	36.147,7
Österreich	345,9	341,7	2.789,5	549,4
Schweden	59,5	0,0	1.977,0	0,0
Frankreich	0,0	0,0	87,0	0,0
Sonstige Länder	26,8	7,2	61,5	12,2
Summe	4.030,8	3.598,0	47.585,5	36.709,3

49 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Vonovia hatte im Geschäftsjahr 2018 Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten Tochterunternehmen. Diese Transaktionen resultieren grundsätzlich aus dem normalen Lieferungs- und Leistungsaustausch und sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Mio. €	Bezogene Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Assoziierte Unternehmen	-	0,6	-	0,4	-	1,5

Zu den Personen in Schlüsselpositionen gemäß IAS 24 gehören bei Vonovia die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Vonovia SE.

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen des Konzerns umfasst die Vergütung des aktiven Vorstands und Aufsichtsrats.

Die aktiven Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

in Mio. €	2017	2018
Kurzfristig fällige Leistungen (ohne aktienbasierte Vergütung)	7,0	6,5
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	1,8	1,3
Anteilsbasierte Vergütungen	10,5	3,2
	19,3	11,0

Als Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses wird der aus den Pensionsrückstellungen für die aktiven Vorstandsmitglieder resultierende Dienstzeitaufwand (service cost) ausgewiesen. Die Angabe der anteilsbasierten Vergütung bezieht sich auf den Aufwand des Geschäftsjahres, der auch im Kapitel [50] Anteilsbasierte Vergütung ausgewiesen ist.

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährt.

Individualisierte Angaben zur Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie eine Beschreibung des Vergütungssystems sind im Vergütungsbericht, der ein Bestandteil des zusammengefassten Lageberichtes ist sowie im Kapitel [51] Bezüge des Konzernanhangs enthalten.

50 Anteilsbasierte Vergütung

Vorstand

Im Rahmen des Long-Term-Incentive Plan (LTIP) wurden den damaligen Vorständen in 2013 insgesamt 931.030 virtuelle Aktien (SAR = Stock appreciation rights) gewährt, die in fünf Jahrestanchen zu je 20 % der gewährten Gesamtzahl an virtuellen Aktien ausgezahlt wurden. Im Berichtsjahr 2018 erfolgte die Auszahlung der letzten Jahrestanche an Rolf Buch woraus sich ein Ertrag nach IFRS 2 von 0,2 Mio. € (2017: 2,5 Mio. €) ergab.

Im Rahmen des neuen LTIP „Plan“ werden den Vorständen jährlich eine feste Anzahl virtueller Aktien (phantom stocks) (Performance Share Units „PSU“) gewährt, die nach dem Ablauf der vierjährigen „Performanceperiode“ in Abhängigkeit vom Erreichen eines vorher definierten Zielerreichungs-

grades 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 Nichterreichung des definierten Zielerreichungsgrades komplett entfallen.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2018 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 in €	Ende der Sperrfrist	Rolf Buch	Klaus Freiberg	Helene von Roeder	Daniel Riedl	Dr. A. Stefan Kirsten	Gerald Klinck	Thomas Zinnöcker
2015-2018	31.12.2018	2.294.640	764.880	-	-	764.880	573.660	1.649.273
2016-2018	31.12.2018	-	318.221	-	-	318.221	318.221	-
2016-2019	31.12.2019	1.600.476	711.322	-	-	711.322	711.322	113.614
2017-2020	31.12.2020	1.338.004	563.370	-	-	563.370	563.370	-
2018-2021	31.12.2021	501.357	211.098	96.751	96.751	87.957	87.957	-

Aus dem LTIP-„Plan“-Programm resultiert im Berichtsjahr 2018 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 5,9 Mio. € (2017: 8,0 Mio. €), der mit 2,1 Mio. € auf Rolf Buch, mit 1,2 Mio. € auf Klaus Freiberg, mit jeweils 0,1 Mio. € auf Helene von Roeder sowie Daniel Riedl, mit jeweils 1,0 Mio. € auf Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck und mit 0,4 Mio. € auf Thomas Zinnöcker entfällt.

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. Für diesen LTIP wurden am 1. Januar 2015 letztmalig virtuelle Aktien mit einer Wartezeit von drei Kalenderjahren gewährt. Im Berichtsjahr 2018 erfolgte die Auszahlung der letzten Tranche und es entstand letztmalig in 2018 ein Aufwand von 19 TEUR (2017: 0,5 Mio. €).

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 2018 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 in €	Ende der Sperrfrist	31. Dezember 2018
2016	31.12.2019	1.485.478
2017	31.12.2020	996.735
2018	31.12.2021	371.620

Aus dem LTIP-„Plan“-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2018 ein Aufwand von 1,5 Mio. € (2017: 1,0 Mio. €).

Mitarbeiter

Im Jahr 2014 wurde auf Basis einer Betriebsvereinbarung ein Mitarbeiteraktienprogramm abgeschlossen. Das Programm startete im 1. Quartal 2015, die zugeteilten Aktien unterliegen einer Haltefrist von sechs Monaten wobei die Depotkosten durch Vonovia getragen werden. Die Aktien werden den betreffenden Mitarbeitern in Abhängigkeit zum Bruttojahresgehalt mit einem Wert von 90,00 € bis maximal 360,00 € ohne Eigenanteil zugeteilt.

Aus dem neuen Mitarbeiteraktienprogramm resultiert im Berichtsjahr 2018 ein Aufwand von insgesamt 1,8 Mio. €

(2017: 1,5 Mio. €), der direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet ist.

51 Bezüge

Bezüge des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr Gesamtbezüge in Höhe von 1,8 Mio. € (2017: 1,8 Mio. €) für ihre Tätigkeit erhalten.

Gesamtbezüge des Vorstandes

Die Gesamtbezüge der einzelnen Mitglieder des Vorstands setzen sich wie folgt zusammen:

Gesamtbezüge des Vorstands in €	Rolf Buch, CEO		Klaus Freiberg, COO		Helene von Roeder, CFO seit 9. Mai 2018	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Festvergütung	1.150.000	1.150.000	600.000	600.000	-	386.957
Ausgleichszahlung	-	-	-	-	-	64.874
Barvergütung/Entgeltumwandlung	355.000	355.000	160.000	160.000	-	103.188
Nebenleistungen	24.006	26.651	27.603	27.600	-	13.157
Summe	1.529.006	1.531.651	787.603	787.600	-	568.176
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	700.000	700.000	440.000	528.000	-	283.768
Mehrfährige variable Vergütung (LTIP-„Plan“)						
2017-2020	2.040.633	-	859.224	-	-	-
2018-2021	-	1.902.392	-	801.007	-	516.592
(Stückzahl der Aktien)	(61.469)	(48.669)	(25.882)	(20.492)	-	(13.216)
Summe	2.740.633	2.602.392	1.299.224	1.329.007	-	800.360
Gesamtvergütung	4.269.639	4.134.043	2.086.827	2.116.607	-	1.368.536

Gesamtbezüge des Vorstands in €	Daniel Riedl, CDO seit 9. Mai 2018		Dr. A. Stefan Kirsten, CFO bis 9. Mai 2018		Gerald Klinck, CCO bis 9. Mai 2018		Gesamtbezüge	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Festvergütung	-	386.957	600.000	215.217	600.000	215.217	2.950.000	2.954.348
Ausgleichszahlung	-	15.111	-	-	-	-	-	64.874
Barvergütung/ Entgeltumwandlung	-	103.188	160.000	53.333	160.000	57.391	835.000	832.100
Nebenleistungen	-	18.932	32.723	24.105	24.503	7.317	108.835	117.762
Summe	-	524.188	792.723	292.655	784.503	279.925	3.893.835	3.969.084
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	-	283.768	440.000	157.826	440.000	157.826	2.020.000	2.111.188
Mehrfährige variable Vergütung (LTIP-„Plan“)								
2017-2020	-	-	859.224	-	859.224	-	4.618.305	-
2018-2021	-	516.592	-	333.753	-	333.753	-	4.404.089
(Stückzahl der Aktien)	-	(13.216)	(25.882)	(8.539)	(25.882)	(8.539)	(139.115)	(112.671)
Summe	-	800.360	1.299.224	491.579	1.299.224	491.579	6.638.305	6.515.277
Gesamtvergütung	-	1.324.548	2.091.947	784.234	2.083.727	771.504	10.532.140	10.484.361

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält die Vergütung für alle Mandate bei Vonovia Konzern-, Tochter- und Beteiligungsgesellschaften.

Pensionsverpflichtungen gegenüber Mitgliedern des Vorstands

Rolf Buch, Helene von Roeder, Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck führen bzw. führten auf Basis der Festvergütung ihren vertraglichen Anteil mit 355.000 € (Rolf Buch), 103.188 € (Helene von Roeder), 53.333 € (Dr. A. Stefan Kirsten)

und 57.391 € (Gerald Klinck) dem Entgeltumwandlungssystem zu. Klaus Freiberg wählt für seinen Anspruch in Höhe von 160.000 € die Barauszahlung. Für Daniel Riedl wird der jährliche Versorgungsbeitrag von 103.188 € seitens der BUWOG in eine externe Pensionskasse eingezahlt.

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber den Mitgliedern des Vorstands aus der Entgeltumwandlung setzen sich wie folgt zusammen:

€	Dienstzeitaufwand insgesamt zum 31. Dezember		Pensionsverpflichtung nach IFRS (DBO) zum 31. Dezember	
	2017	2018	2017	2018
Rolf Buch	949.253	966.356	3.064.938	3.969.413
Helene von Roeder	-	265.457	-	265.677
Dr. A. Stefan Kirsten	367.388	116.396	2.179.047	-*
Gerald Klinck	491.198	192.180	1.257.330	-*

* Für Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck handelt es sich um den Dienstzeitaufwand bis zum 9. Mai 2018. Die Pensionsverpflichtung nach IFRS zum 31. Dezember 2018 wird für Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck in den Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstandes ausgewiesen.

Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstandes und deren Hinterbliebenen

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2018 6,2 Mio. € (2017: 2,0 Mio. €). Die Gesamtbezüge beinhalten die gemäß den Bestimmungen des Dienstvertrages an Herrn Dr. A. Stefan Kirsten gezahlte Abfindung im Zusammenhang mit dem zum 9. Mai 2018 einvernehmlich beendeten Vorstandsvertrag.

Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstandes und ihren Hinterbliebenen betragen 19,1 Mio. € (2017: 14,3 Mio. €).

52 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. €	2017	2018
Abschlussprüfungen	3,7	3,2
Andere Bestätigungsleistungen	1,0	0,6
Steuerberatungsleistungen	0,3	-
	5,0	3,9

Es wurden ausschließlich Leistungen erbracht, die mit der Tätigkeit als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der Vonovia SE vereinbar sind. Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bezieht sich auf die Prüfung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses der Vonovia SE sowie verschiedene Jahresabschlussprüfungen und die prüferische Durchsicht eines Jahresabschlusses bei Konzerngesellschaften. Zudem erfolgten prüferische Durchsichten von Konzernzwischenabschlüssen.

Andere Bestätigungsleistungen umfassen prüferische Durchsichten von Überleitungsrechnungen zur Zinsschranke nach IDW PS 900, betriebswirtschaftliche Prüfungen nach

§ 2 WPO zur Einhaltung von Regularien aus KfW-Darlehen, betriebswirtschaftliche Prüfungen gemäß ISAE 3000 bezüglich diverser Wohnungsfürsorgeberichte sowie die freiwilligen betriebswirtschaftlichen Prüfungen von Tax-Compliance-Management-Systemen nach IDW PS 980. Daneben umfassen andere Bestätigungsleistungen Leistungen im Rahmen der Erteilung von Comfort Lettern nach IDW PS 910, die Erteilung von Werthaltigkeitsbescheinigungen sowie die projektbegleitende Prüfung von IT-Migrationen.

53 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Vonovia SE hat ihre rund 16,8 Mio. Aktien an der Deutsche Wohnen SE („Deutsche Wohnen“) mit Wirkung zum 1. Februar 2019 im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens erfolgreich an institutionelle Investoren zu einem Preis pro Aktie in Höhe von 41,50 € verkauft. Dies entspricht einem marktüblichen Discount von 4,8 % auf den Schlusskurs von 43,59 € am 31. Januar 2019. Es ergibt sich ein Gesamterlös von 698,1 Mio. €. Die seinerzeitigen Anschaffungskosten betrugen 405,5 Mio. €, so dass sich im Jahresabschluss 2019 der Vonovia SE ein Buchgewinn in Höhe 292,6 Mio. € aus dieser Veräußerung ergibt.

Im Konzernabschluss nach IFRS standen die Aktien der Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2018 mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von 672,8 Mio. € zu Buche. In den sonstigen Rücklagen waren demnach im Zeitablauf 267,3 Mio. € an Marktwertsteigerungen im sonstigen Ergebnis erfasst, die gemäß Designation nach IFRS 9 mit Vollzug der Transaktion erfolgsneutral in die Gewinnrücklagen umgliedert werden.

Die Marktwertsteigerung zwischen dem 31. Dezember 2018 und dem Transaktionszeitpunkt 31. Januar 2019 in Höhe von 25,3 Mio. € wird ebenfalls im sonstigen Ergebnis erfasst. Transaktionskosten werden erfolgswirksam erfasst.

Vonovia hat am 12. Februar 2019 durch die Vonovia Finance B. V. die nachrangige Schuldverschreibung über 700 Mio. € regelgerecht mit Wirkung zum 8. April gekündigt und die entsprechende Rückzahlung angekündigt.

Vonovia hat über ihre niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B. V. mit Wirkung zum 29. Januar 2019 im Rahmen ihres EMTN-Programms eine Anleihe mit einem Nominalvolumen in Höhe von 500 Mio. € und einem Coupon von 1,800 % und mit einer Laufzeit bis zum 29. Juni 2025 platziert. Der erste Zinszahlungstermin ist der 29. Juni 2019.

Die Umwandlung der BUWOG AG, Wien, Österreich in die BUWOG Group GmbH, Wien, Österreich wurde mit Wirkung zum 25. Januar 2019 in das Handelsregister Wien, Österreich eingetragen.

54 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Im Februar 2019 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft (www.vonovia.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

55 Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

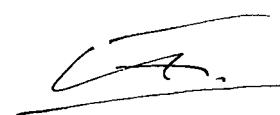
„Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 der Vonovia SE in Höhe von 909.643.381,62 € einen Betrag in Höhe von 135.000.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und einen Betrag in Höhe von 746.032.224,96 € auf die 518.077.934 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2018 an die Aktionäre als Dividende, entsprechend 1,44 € je Aktie, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 28.611.156,66 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene des Grundkapitals zum 31. Dezember 2018 hinausgehen.

Wie für das Geschäftsjahr 2017 soll auch wieder für die Dividende des Geschäftsjahres 2018 zahlbar nach der Hauptversammlung im Mai 2019 die Wahl einer Sachdividende in Aktien gegeben werden, soweit dies vom Aufsichtsrat als ökonomisch sinnvoll erachtet wird.“

Bochum, den 25. Februar 2019



Rolf Buch
(CEO)



Klaus Freiberg
(COO)



Helene von Roeder
(CFO)



Daniel Riedl
(CDO)