verstehen
—
anpacken
VONOVIA
VONOVIA

VERSTEHEN

1 Dem nachgehen, was die Stakeholder bewegt

ANPACKEN

13 Einblicke in den Arbeitsalltag bei Vonovia

---

26 Kennzahlen

UNTERNEHMEN UND AKTIE

28 Brief des Vorstands
32 Vorstand
34 Aufsichtsrat
36 Bericht des Aufsichtsrats
44 Corporate-Governance-Bericht
52 Vonovia SE am Kapitalmarkt

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

60 Grundlagen des Konzerns
70 Nicht-finanzielle Erklärung
83 Portfoliostruktur
88 Unser Leistungsversprechen
94 Unternehmenssteuerung
98 Wirtschaftsbericht
121 Weitere gesetzliche Angaben
131 Chancen und Risiken
141 Prognosebericht

KONZERNABSCHLUSS

148 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
149 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
150 Konzernbilanz
152 Konzern-Kapitalflussrechnung
154 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
156 Konzernanhang

INFORMATIONEN

240 Anteilsbesitzliste von Vonovia
252 Weitere Angaben zu den Organen
255 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
263 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
264 Berichterstattung nach EPRA
271 Glossar
274 Kontakt, Finanzkalender, Impressum

„Ob wir auf dem richtigen Weg sind? Die sicherste Antwort darauf bekommen wir, wenn wir diejenigen fragen, die es am besten wissen – unsere Mitarbeiter, unsere Kunden, die Politik, aber auch soziale Einrichtungen."

ROLF BUCH, VORSTANDSVORSITZENDER

VERWEISE

auf Seite im Bericht
→ **S. 167**

auf Website
www.vonovia.de

auf Seite im Nachhaltigkeitsbericht
NB 2017, S. 18

Zusammenhänge, Sorgen, Bedürfnisse, Wünsche

verstehen

„Ich möchte meiner Tochter auf ihrem Weg ins Leben so viel wie möglich mitgeben. Sie soll ein behütetes Zuhause haben und in der Schule das lernen können, was sie für ihren nächsten Schritt braucht."

STEFANIE LENZ, ALLEINERZIEHENDE MUTTER
IN BERLIN-SCHÖNOW

WAS WIR AUCH VERSTEHEN:

— Die gemeinsame Zeit mit meinem Kind ist wertvoll und wichtig.
— Der guten Ausbildung meines Kindes soll nichts im Wege stehen.
— Auch als Alleinverdienerin möchte ich meinem Kind Lebensqualität bieten.

„Bochum ist eine urbane Großstadt mit einer gelungenen Mischung aus Metropole und Heimat. Mehr Wohnraum, Nachverdichtung und mehr Mobilität im Quartier sind Herausforderungen, um ein Place to be, Place to work und Place to live zu sein."

THOMAS EISKIRCH, OBERBÜRGERMEISTER BOCHUM

WAS WIR AUCH VERSTEHEN:

— Die Entwicklung einer Stadt ist eine anspruchsvolle Aufgabe.
— Ich brauche für meine Stadt kompetente Mitspieler.
— Die Menschen wollen beteiligt werden.

„Nach den vielen Jahren im Beruf wollen wir uns jetzt auf die Dinge konzentrieren, die uns Freude machen. Musik, Handarbeit, Reisen. Und vielleicht fällt uns auch noch etwas Neues ein.“

ULLA UND KLAUS BECKER, MIETER IM MODULNEUBAU, INSTERBURGER STRASSE IN BOCHUM-HOFSTEDE

WAS WIR AUCH VERSTEHEN:

— Jetzt haben wir uns eine Wohnung verdient, die auch in Zukunft zu unseren Bedürfnissen passt.
— Hier wollen wir bleiben und alt werden. Wir wollen einen Ansprechpartner, der sich zuverlässig um alle Angelegenheiten im Haus kümmert.

„Oft warten die Senioren schon vor der Tür auf mich. Viele sehen mich als Ansprechpartnerin für ihre kleinen und großen Sorgen. Für manche bin ich inzwischen sogar so etwas wie ein Tochterersatz."

ELKE WERMELSKIRCHEN, BETREUERIN DES JOHANNITER-SERVICEBÜROS IM ZIEKOWKIEZ, BERLIN

WAS WIR AUCH VERSTEHEN:

— Ich habe eine sinnvolle Arbeit, die mir und anderen Freude bereitet.
— Die Menschen hier sind auf Unterstützung angewiesen.
— Es macht mich zufrieden, individuelle Lösungen zu finden.

„Immer, wenn ich abends denke, ich habe inzwischen alles kennengelernt, kommt der nächste Tag und ich erlebe eine vollkommen neue Situation. Manchmal ist es nicht ganz einfach, aber es macht großen Spaß.“

NORA WOKER, PROJEKTLEITERIN UND STANDORTVERANTWORTLICHE FÜR VONOVIA IN DORTMUND-WESTERFILDE

WAS WIR AUCH VERSTEHEN:

— Quartiersmanagement erfordert hohes Engagement und Kreativität.
— Vor Ort und vor allem miteinander lassen sich viele Probleme lösen.
— Der Einsatz unserer Mitarbeiter ist unser wichtigstes Kapital.

Anforderungen, Vorgaben, Missstände, Aufgaben

anpacken

2015 gegründet, 2016 online gegangen und 2019 bereits mehr als eine Million „aktive Nachbarn“. Die Plattform nebenan.de fördert den Nachbarschaftsdialog und geht ein soziales Kernthema an. Denn in einer sich dynamisch verändernden Welt wird das soziale Umfeld immer wichtiger. Ein Mitgründer gibt Einblicke.

Ein gutes Zuhause braucht Nachbarn, die man kennt

Michael Vollmann, Mitgründer von nebenan.de und Geschäftsführer der nebenan.de-Stiftung

Was ist die Idee von nebenan.de? Wie sind Sie darauf gekommen?

Michael Vollmann: Die Idee ist im Grunde aus der Not geboren. Mein Bruder Christian und ich sowie einige der anderen vier Mitgründer von nebenan.de kommen überwiegend vom Dorf. Dort war unser Alltag geprägt von Gemeinschaftserfahrungen: Man kannte sich, traf sich im Verein und war ehrenamtlich engagiert. In der Stadt haben wir das vermisst. Dort herrscht viel Anonymität und ältere Menschen sind oft einsam. Die Menschen stellen sich einander nicht mehr vor, wenn sie einziehen. Man grüßt sich vielleicht noch; aber dabei bleibt es meist.

Das wollten wir für unsere Nachbarschaft ändern – zunächst mit einem E-Mail-Verteiler und dann schon bald mit einer spezialisierten lokalen Plattform. Die Resonanz war so positiv, dass wir diese für jeden Nachbarn in Deutschland zugänglich machen wollten.

Offenbar haben Sie mit Ihrer Idee den Nerv der Zeit getroffen …

Vollmann: So ist es. Heute bringt nebenan.de in ganz Deutschland interessierte Nachbarn auf der Online-Plattform zusammen. Die Menschen vernetzen sich in den Nachbarschaften, pflegen gemeinsame Interessen und gründen Stammtische. Viele finden über die Plattform Verlorenes wieder, tauschen nicht mehr Benötigtes oder organisieren Nachhilfe für die Kinder. Ein anderes Feld ist das Ehrenamt: Die Leute bieten sich als Einkaufshilfe für ältere Menschen an, beteiligen sich an Foodsharing-Konzepten und organisieren Sachspenden für Obdachlose oder Geflüchtete.

Inwiefern können auch Institutionen die Plattform nutzen?

Vollmann: nebenan.de steht allen offen, die aktiv in der Quartiersarbeit, Stadtentwicklung oder im nachbarschaftlichen Engagement tätig sind. Dazu gehören vor allem Vereine sowie gemeinnützige und kommunale Einrichtungen. Die Kriterien für uns sind, dass es einen lokalen Bezug gibt und die Nachbarschaft davon profitiert. Gerade Kommunen bietet die Plattform eine neue Art der Bürgerkommunikation: Sie können auf lokale Veranstaltungen hinweisen, Ehrenamtliche suchen und über Projekte im Viertel informieren. Die Stadt Hannover stellt den Nachbarn zum Beispiel ihr Angebot für die Begleitung von Senioren vor und das Bezirksamt Berlin-Lichtenberg informiert die Nachbarn über aktuelle Quartiersaktivitäten.

Gilt das auch für das Gewerbe?

Vollmann: Ja, aber ausschließlich für das jeweils lokale. Wir betrachten den örtlichen Einzelhandel und lokale Dienstleister als wichtige Akteure in der Nachbarschaft, die wir stärken wollen. Das Yoga-Studio, der Physiotherapeut und der Lebensmittelladen, der von einem Einzelunternehmer betrieben wird, sind wichtige Bausteine einer funktionierenden Nachbarschaft. Dabei bleibt allerdings der Rahmen begrenzt. Das heißt, dass niemand gezielte Werbung betreiben

oder datengetriebene Geschäftsmodelle ausrollen kann.

Was macht Ihre Stiftung eigentlich?
Vollmann: Im Mittelpunkt steht grundsätzlich die soziale Idee. Dabei hilft auch die gemeinnützige nebenan.de-Stiftung. Über sie haben wir weitere starke Partner an unserer Seite wie das Bundesfamilienministerium, die Diakonie Deutschland und auch Vonovia. Gemeinsam mit diesen Partnern können wir beispielsweise den „Tag der Nachbarn" oder die Verleihung des „Deutschen Nachbarschaftspreises" organisieren. Der Preis wird auch von Vonovia maßgeblich unterstützt.

Was ist die Idee des Deutschen Nachbarschaftspreises?
Vollmann: Der Preis zeichnet seit 2017 Menschen aus, die sich in ihrer Nachbarschaft in besonderer Weise für das „Wir" einsetzen. Aus allen eingehenden Bewerbungen nominiert die Stiftung etwa 100 Projekte. 16 Landesjurys und eine Bundesjury ermitteln dann unter den jeweils Nominierten die Sieger. Ziel ist es, dem Engagement in der Nachbarschaft ein Gesicht zu geben und es entsprechend zu honorieren.

Was sind Ihre Alltagsprobleme? Wie gehen Sie mit dem Datenschutz um?
Vollmann: In Deutschland wird Neues nur sehr langsam angenommen und es herrscht eine große Skepsis gegenüber Online-Themen. Eine unserer wichtigen Aufgaben besteht darin, diese Ängste abzubauen. Das Thema Datenschutz hatten wir von vornherein sehr genau im Blick. Wir fragen nur die Daten ab, die wir zum Betrieb der Plattform zwingend benötigen. Das sind im Wesentlichen die Anmeldeinformationen. Ein externer Datenschutzbeauftragter achtet darauf, dass das so bleibt. Über einen umfassenden Verifizierungsprozess stellen wir sicher, dass auch wirklich nur die Nachbarn in ihrem jeweiligen Umfeld miteinander kommunizieren können. Unsere technische Plattform haben wir TÜV-zertifizieren lassen.

Welches Bild haben Sie von den Menschen in Deutschland?
Vollmann: Wir sehen sehr viel Engagement. Die Deutschen sind schon sehr aktiv. Gleichzeitig erleben wir durch die Digitalisierung Fliehkräfte, die die Gesellschaft scheinbar noch weiter zerfasern lassen. Jüngere und ältere Menschen begegnen einander nicht mehr. Der Zivildienst ist abgeschafft. Die soziale Vermischung ist begrenzt. Das gefährdet am Ende den Zusammenhalt. Hier wollen wir gegensteuern.

Hat Sie etwas überrascht?
Vollmann: Wir erleben ein großes Interesse der Menschen an dem Thema Nachbarschaft. Die Begriffe Heimat und Zuhause gewinnen an Bedeutung. Man besinnt sich wieder zurück auf das Lokale. Ein gutes Zuhause braucht Nachbarn, die man kennt. Das ist ein Trend. Überrascht hat mich das große Engagement der Menschen, wenn es ums Anpacken geht. Auf magazin.nebenan.de zeigen wir tolle Geschichten von Menschen vor Ort, die sich für Geflüchtete einsetzen oder Hilfsbedürftige unterstützen. Auf unserer Plattform haben wir 3.500

Auf www.nebenan.de haben sich bereits 7.000 Nachbarschaften gefunden; perspektivisch sollen es einmal 30.000 werden.

registrierte lokale Initiativen, und dann gibt es ja noch die unzähligen einfach so vereinbarten Aktivitäten. Der Ideenreichtum und das Herzblut sind beeindruckend. Das motiviert uns sehr und bestätigt uns in unserer Aufgabe.

Wohin geht es mit nebenan.de? Was ist Ihre Vision für die Zukunft?

Vollmann: Die Plattform soll sich mittelfristig wirtschaftlich eigenständig tragen können. Und unsere Stiftung soll ihre Wirkung mit den Zielen Demokratieförderung, Förderung des sozialen Zusammenhalts und Integration weiter ausbauen.

Wir haben heute 1,1 Millionen aktive Nutzer in über 7.000 Nachbarschaften in mehr als 350 Gemeinden. Meine Vision ist, dass wir irgendwann allen 30.000 Nachbarschaften in Deutschland eine Plattform bieten. Ich wünsche mir, dass wir mit unserer Arbeit aus den vielen Fremden, die heute täglich nebeneinander her leben, wieder gute Nachbarn machen. Und somit Einsamkeit verringern und den gesellschaftlichen Zusammenhalt auf lokaler Ebene stärken. Nachbarschaften können in unserer dynamischen Welt ein Zuhause sein.

Mehr über nebenan.de finden Sie auf der Internetseite: www.nebenan.de

Mehr über den Deutschen Nachbarschaftspreis findet sich auf der Internetseite www.nachbarschaftspreis.de.

Neuen Wohnraum schaffen

Die Anziehungskraft der Städte steigt, Wohnraum bleibt dagegen knapp. Wir nehmen uns des Themas an und bauen neue Wohnungen, die zu den Bedürfnissen der Menschen passen.

Deutschland braucht jährlich bis zu 400.000 neue Wohnungen. 2018 wurden rund 300.000 fertiggestellt. Die Lücke ist gerade für die Metropolen ein Problem, denn sie wachsen überproportional stark. Mit unserem Konzept des modularen Bauens können wir nicht nur schnell neuen, sondern auch bezahlbaren Wohnraum schaffen. Im vergangenen Jahr konnten wir den Bau von 1.000 Wohneinheiten auf den Weg bringen. Wenn die Abläufe eingespielt sind und die Behördenprozesse noch zügiger funktionieren, können es in Zukunft mehr als doppelt so viele pro Jahr sein. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen rechnen wir damit, dass wir mit klassischer Projektentwicklung in den kommenden Jahren rund 12.000 neue Wohnungen bauen können.

Um unsere Möglichkeiten so gut es geht zu nutzen, bauen wir auf drei Wegen: über Aufstockung, durch Nachverdichtung und über Projektentwicklung auf neuen Flächen. Insbesondere bei der Identifizierung des Nachverdichtungs- und Aufstockungspotenzials nutzen wir technische Systeme; sie „scannen" unseren Bestand auf Möglichkeiten, die man mit konventionellen Mitteln unter Umständen übersehen hätte.

In Verbindung mit dem Neubau betrachten wir immer auch das Quartiersumfeld. Im laufenden Geschäftsjahr befinden sich deutschlandweit elf Quartiersentwicklungen mit insgesamt rund 6.800 Wohneinheiten in der operativen Umsetzung. Unser Ziel ist dabei stets, die Quartiere nachhaltig zu verbessern.

In Serie und trotzdem individuell: Der Modulbau bietet die Möglichkeit, schnell und effizient neue Wohnungen zu schaffen.

Mehr Informationen zu diesem Thema finden Sie im Pressebereich: www.vonovia.de/ueber-vonovia/presse

Knorr-Quartier: Bauen für heute und morgen

Beim Schaffen von neuem Wohnraum denken wir nicht nur an die Wohnungen, sondern berücksichtigen auch die Infrastruktur drum herum. Ein Beispiel ist das im vergangenen Jahr fertiggestellte Projekt Knorrstraße im zentralen Frankfurter Gallusviertel. Hier haben wir einen Bestand von 110 Wohnungen aus den Baujahren 1956 und 1957 modernisiert und unter anderem durch Balkone und Aufzüge aufgewertet. Dabei haben wir auf bestehenden Freiflächen gleichzeitig in serieller Holzhybridbauweise 40 neue Wohneinheiten gebaut. Acht Wohnungen davon wurden als Aufstockungen von Bestandshäusern errichtet. In Summe sind das fast 3.200 Quadratmeter neue Wohnfläche in zentraler Lage und zu fairen Preisen.

Für das Quartier haben wir das Kanalsystem modernisiert, eine Stromtrasse verlegt und die Straßendecke erneuert. Außerdem wurden 52 Autostellplätze eingerichtet und Grünflächen angelegt. Das Knorr-Viertel ist heute ein attraktives Quartier für Bestandsmieter sowie Neukunden und ein Vorzeigeprojekt innovativer Wohnraumkonzepte. Deshalb werden wir vergleichbare Projekte in Zukunft auch an anderen Standorten realisieren.

2035 werden in Deutschland 24 Millionen Menschen älter als 65 Jahre sein. Sie brauchen ein altersgerechtes Zuhause. Gleichzeitig eröffnet die Digitalisierung neue Möglichkeiten, das Wohnen bequemer und sicherer zu machen. Wir nutzen sie für unsere Kunden.

Einer Vielzahl von Menschen das Wohnen ermöglichen

Im Alter schwindet die Beweglichkeit. Für viele Menschen bedeutet dies: Sie müssen ihr Zuhause, in dem sie über viele Jahre gelebt haben, verlassen, da es nicht mehr ihren Bedürfnissen entspricht. Wir möchten, dass auch unsere älteren Mieter in ihrem Zuhause bleiben können. Deshalb bauen wir in unseren Wohnungen die Barrieren schrittweise ab. Beim Bau neuer Wohnungen beachten wir das Kriterium „seniorengerecht“ von Anfang an. Durch die langfristig angelegte Umlage auf die Miete sind die Kosten für unsere Kunden tragbar.

Unsere Kunden wollen zeitgemäß wohnen. Mit unserem Verständnis als Dienstleister haben wir hier schon zahlreiche Anknüpfungspunkte gefunden und bieten Serviceleistungen, die unsere Kunden schätzen: Kabel-TV, Bad- und Küchenmodernisierung auf Mieterwunsch, die Paketstation im Mehrfamilienhaus, die besondere Sicherung der Wohnung oder auch die bequeme Stromabrechnung über die Miete. Bei allen Angeboten achten wir darauf, dass sie für unsere Kunden attraktiv sind.

Demenz-WG: Den Alltag gemeinsam meistern

Besonders im Alter müssen viele Menschen mit einer Krankheit leben, die eine besondere Form der Begleitung erfordert: Demenz. In Deutschland sind es etwa 1,7 Millionen Menschen. Und mit dem demografischen Wandel steigt die Zahl bis 2050 voraussichtlich auf drei Millionen an. Als Zeichen, dass wir auch auf diesem Feld an Lösungen mitarbeiten wollen, haben wir im November 2018 in Essen die erste Demenz-WG im Bestand von Vonovia eröffnet. Begleitet durch den Pflegedienstleister Humanika können dort bis zu zehn Bewohner mit Demenzerkrankung ihren Alltag zu weiten Teilen selbständig gestalten.

Die WG ist mit individuell gestalteten Zimmern ausgestattet und hat Gemeinschaftsräume wie ein großes Wohnzimmer, eine Küche und ein Bad. Durch die professionelle Hilfestellung bei der Bewältigung der täglichen Herausforderungen – und bei Bedarf auch medizinisch entsprechend versorgt – bewegen sich die Bewohner in einem sicheren Umfeld, das ihren Bedürfnissen entspricht und ihnen ein weitgehend selbstbestimmtes Leben in einer respektvollen Atmosphäre ermöglicht.

Unsere Kooperation mit Humanika wollen wir in den kommenden Jahren intensivieren, sodass die Zahl solcher Projekte in Zukunft steigen wird.

Mehr Informationen zu diesem Thema finden Sie im Pressebereich: www.vonovia.de/ueber-vonovia/presse

Die meisten Menschen wünschen sich in ihrem Zuhause alt werden zu können. Mit den passenden Konzepten geht das auch.

Das Zusammenleben fördern

Demografischer Wandel, Migration und eine steigende Individualisierung führen dazu, dass sich unsere Gesellschaft verändert. Das spürt man auch in den Nachbarschaften. Wir wollen dazu beitragen, dass die Quartiere stabil bleiben und Integration gelingt.

Zusammenleben, Bildung, Kultur – über diese drei Felder lassen sich Integration und Gemeinschaft auf unkomplizierte Weise fördern. In allen drei Bereichen sind wir direkt oder über unsere Stiftungen sehr aktiv. Wir organisieren unterschiedlichste Veranstaltungen, schreiben Wettbewerbe aus und vergeben Stipendien.

Die Menschen kommen nicht nur in ihren Wohnungen zusammen, sondern auch davor. Das Quartier ist ihr Lebensraum, und wir kümmern uns darum, dass sie sich dort wohlfühlen. Wir sorgen für grüne Wiesen und pflegen Bäume, bauen Bänke und legen Spielplätze und Bewegungsparcours an.

Der kulturelle Hintergrund unserer Kunden ist vielfältig. Unseren Kundenservice bieten wir in verschiedenen Sprachen an und kümmern uns auch vor Ort darum, dass sich Mieter in der neuen Umgebung zurechtfinden. Und wenn es im Alltag einmal besondere Aufgaben gibt, helfen unsere Sozial- und Quartiersmanager dabei, diese zu lösen.

Ein Nachbarschaftstreff im Berliner Ziekowkiez

„Weiter denken und neue Möglichkeiten nutzen“ – nach diesem Prinzip werden wir in Berlin-Reinickendorf in zwei Wohnhochhäusern sukzessive insgesamt 145 Wohnungen barrierearm und mit seniorengerechter Ausstattung umbauen. Schon heute haben wir die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass unsere älteren Bewohner dort gut in das Umfeld eingebunden sind. Ein Schritt dazu ist die Kooperation mit der Johanniter Unfallhilfe.

Seit dem vergangenen Sommer führen die Johanniter einen Nachbarschaftstreff, in dem ältere Menschen vom gemeinsamen Mittagessen bis hin zu kleineren Hilfen im Alltag unterstützende Angebote nutzen können. Dazu zählt neben der individuellen Beratung auch die Möglichkeit, an Gruppenaktivitäten wie Seniorensport, Gedächtnistrainings und Ausflügen teilzunehmen. Zudem stehen den Bewohnern Dienstleistungen der ambulanten Pflege, ein Menü-Service, Concierge-Dienste und ein Hausnotruf zur Verfügung.

Aufbauend auf den guten Erfahrungen im Ziekowkiez werden wir in Zukunft auch an anderen Standorten vergleichbare Projekte umsetzen. Gleichzeitig denken wir darüber nach, unsere eigenen Dienstleistungen für ältere Mieter auszubauen: zum Beispiel mit einem Wäscheservice, einem Bringdienst für Medikamente, die Annahme von Post und Paketen oder die Einrichtung eines Hausnotrufs.

Mehr Informationen zu diesem Thema finden Sie im Pressebereich: www.vonovia.de/ueber-vonovia/presse

In einer alternden Gesellschaft gewinnen die sozialen Berufe stark an Bedeutung. Mit 22.000 Beschäftigten und etwa 37.000 ehrenamtlichen Mitarbeitern leisten die Johanniter einen wichtigen Beitrag.

Um die Folgewirkungen des Klimawandels zu begrenzen und die Erderwärmung nicht über zwei Grad steigen zu lassen, müssen auch die Gebäude klimafreundlicher werden. Als Wohnungsunternehmen wollen wir zum Erreichen dieses Ziels aktiv beitragen.

Zum Klimaschutz beitragen

Besonders in den Städten sind Parkplätze wichtige Flächen, die man mit modernen Mobilitätskonzepten auch anders nutzen kann.

Mit der Größe unseres Bestands geht eine große Verantwortung für den Klimaschutz einher. Gleichzeitig müssen wir aber auch die Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit unserer Wohnungen im Auge behalten. Wir tragen vor allem durch energetische Modernisierungen zur Energie- und Emissionsreduktion zum Schutz des Klimas bei, wobei für Neubauten noch deutlich höhere Maßstäbe gelten als für den Bestand.

Einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz leisten wir über die Realisierung moderner Energiekonzepte. Heute betreiben wir bereits 208 Photovoltaikanlagen. Und seit dem vergangenen Jahr versorgen wir 450 Wohnungen mit Nahwärme aus Biomasse. Über die Umsetzung weiterer Projekte werden wir die Zahl unserer klimaschonenden Anlagen in den nächsten Jahren substanziell ausbauen.

Auch durch unsere gut aufeinander abgestimmten organisatorischen Abläufe tun wir einiges für den Klimaschutz: So sparen wir beispielsweise über die intelligente Routenplanung unserer Handwerker und den hohen Digitalisierungsgrad in unseren Prozessen viele Wege.

Mobilitätskonzept Carsharing

In den Ballungsräumen ist die Infrastruktur heute bereits so gut ausgebaut, dass viele Menschen problemlos auf ein eigenes Auto verzichten können: Es kostet vergleichsweise viel Geld und benötigt Parkfläche, der für Wohn- oder Freiraum verloren geht. Und es schadet dem Klima. Im vergangenen Jahr haben wir uns deshalb dazu aufgemacht, die Mobilität zeitgemäßer zu organisieren: Seit Mitte des Jahres bieten wir den Mietern in unseren Quartieren direkt vor der Haustür Carsharing an. Als Partner haben wir dafür Flinkster gewonnen, das flächengrößte Carsharing-Netzwerk im deutschsprachigen Raum. Ein zweiter, exklusiver Partner ist der Shared Mobility Anbieter MOQO HOME.

Unsere Mieter können das Angebot bequem über die Internetseite des jeweiligen Partners buchen. Das ausgewählte Auto wird via Handy-App ent- und nach der Rückgabe auch wieder verriegelt. Die Abrechnung erfolgt direkt über den Kooperationspartner. Zur Auswahl stehen Kleinwagen für die Stadt und Kombimodelle für Familienausflüge oder größere Einkäufe.

Nach dem Rollout in den Metropolregionen Stuttgart, Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Essen und Dresden im Sommer können inzwischen auch Mieter in den Städten Kiel, Bremen, Dortmund, Duisburg, Frankfurt, Mannheim und Freiburg ihre Autos bequem abholen und nach der Fahrt wieder stressfrei auf den dafür vorgesehenen Flächen parken. Der nächste Projektschritt umfasst die Installation von E-Ladesäulen an den Carsharing-Parkplätzen. Die erste E-Ladesäule im Bestand von Vonovia steht bereits im Essener Eltingviertel.

Mehr Informationen zum Thema unter: www.vonovia.de/carsharing

KENNZAHLEN

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	2014	2015	2016	2017	2018
Mieteinnahmen Rental*	789,3	1.414,6	1.538,1	1.667,9	1.894,2
Adjusted EBITDA Rental (vormals „Bewirtschaftung“)	482,6	924,4	1.046,2	1.148,7	1.315,1
Adjusted EBITDA Value-add (vormals „Value-add Business“)	23,6	37,6	57,0	102,1	121,2
Adjusted EBITDA Recurring Sales				62,2	79,1
Adjusted EBITDA Development				6,7	39,4
Adjusted EBITDA Total	553,5	1.028,7	1.186,5	1.319,7	1.554,8
EBITDA IFRS*	500,3	838,4	1.083,7	1.271,8	1.534,4
Group FFO				975,0	1.132,0
FFO 1*	286,6	608,0	760,8	919,5	1.064,7
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	275,1	555,5	713,4	866,2	1.002,4
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	–	33,0	40,0	40,0	40,0
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	11,5	19,5	7,4	14,6	22,3
Group FFO pro Aktie in €				2,01	2,18
FFO 1 pro Aktie in €	1,00	1,30	1,63	1,90	2,06
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	371,1	1.323,5	3.236,1	3.434,1	3.517,9
EBT	589,1	1.734,5	3.859,8	4.007,4	3.874,3
Periodenergebnis	409,7	994,7	2.512,9	2.566,9	2.402,8
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	453,2	689,8	828,9	946,0	1.132,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.177,9	-3.239,8	416,4	-1.350,1	-3.892,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.741,7	4.093,1	-2.812,4	-870,5	3.041,5
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	345,5	686,3	792,4	1.124,8	1.569,4
davon Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen	173,8	330,7	320,1	346,2	430,4
davon Modernisierung (inkl. Neubau)	171,7	355,6	472,3	778,6	1.139,0

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Verkehrswert des Immobilienbestands	12.759,1	24.157,7	27.115,6	33.436,3	44.239,9
Adjusted NAV	6.472,0	11.273,5	14.328,2	18.671,1	23.262,6
Adjusted NAV pro Aktie in €	22,67	24,19	30,75	38,49	44,90
LTV in %	49,3	46,9	41,6	39,8	42,8

Nicht-finanzielle Kennzahlen	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	232.246	397.799	392.350	409.275	480.102
davon eigene Wohnungen	203.028	357.117	333.381	346.644	395.769
davon Wohnungen Dritter	29.218	40.682	58.969	62.631	84.333
Anzahl erworbener Einheiten	31.858	168.632	2.815	24.847	63.706
Anzahl verkaufter Einheiten	4.081	15.174	26.631	11.780	15.102
davon Recurring Sales (vormals „Privatisierung“)	2.238	2.979	2.701	2.608	2.818
davon Non-core Disposals (vormals „Portfoliocluster Verkauf“)	1.843	12.195	23.930	9.172	12.284
Leerstandsquote in %	3,4	2,7	2,4	2,5	2,4
Monatliche Ist-Miete in €/m²	5,58	5,75	6,02	6,27	6,52
Mietsteigerung organisch in %	2,5	2,9	3,3	4,2	4,4
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember)	3.850	6.368	7.437	8.448	9.923

EPRA Kennzahlen in Mio. €	2014	2015	2016	2017	2018
EPRA NAV	6.578,0	13.988,2	17.047,1	21.284,6	26.105,0
EPRA NAV pro Aktie in €	23,04	30,02	36,58	43,88	50,39
EPRA NNNAV	–	9.739,8	12.034,4	14.657,5	17.669,5
EPRA-Überschuss (EPRA Earnings)	–	329,2	450,0	572,6	685,3
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield) in %	–	4,5	4,1	3,7	3,5
EPRA-„topped-up“ Nettoanfangsrendite (EPRA-„topped-up“ Net Initial Yield) in %	–	4,5	4,1	3,7	3,5
EPRA-Leerstandsquote (EPRA Vacancy Rate) in %	3,0	2,5	2,2	2,3	2,3
EPRA-Kostenquote (EPRA Cost Ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %	–	31,9	28,4	26,3	25,9
EPRA-Kostenquote (EPRA Cost Ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %	–	30,2	27,0	24,8	24,6

* Vergleichbare Vorjahreszahlen 2017 gemäß aktueller Kennzahlen-Definition.
Kennzahlen pro Aktie basieren auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien, Werte 2014 TERP-adjusted.

UNTERNEHMEN UND AKTIE

Auch im vergangenen Jahr hat Vonovia seine gesellschaftliche Verantwortung angenommen. Das Unternehmen hat erhebliche Mittel in den Wohnungsbestand und die Quartiere investiert und seine Dienstleistungen im Sinne der Kunden ausgebaut. Gleichzeitig hat sich der Wert des Unternehmens unter anderem durch Zukäufe im Sinne der Anleger erhöht.

28 Brief des Vorstands
32 Vorstand
34 Aufsichtsrat
36 Bericht des Aufsichtsrats
44 Corporate-Governance-Bericht
52 Vonovia SE am Kapitalmarkt

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

Vonovia steht als Wohnungsunternehmen mitten in der Gesellschaft. Darum haben unsere Aktivitäten niemals nur eine wirtschaftliche, sondern immer auch eine gesellschaftliche Perspektive. Wir sind uns unserer besonderen Rolle bewusst: Als Dienstleister und Anbieter von Wohnraum für rund eine Million Menschen stellen wir unsere Kunden und ihre Bedürfnisse in den Mittelpunkt. Deshalb pflegen wir die Gebäudesubstanz und gestalten Quartiere aktiv mit. Deshalb kümmern wir uns um zeitgemäße Wohnungen und entwickeln Dienstleistungen für mehr Lebensqualität. Und aus diesem Grund beteiligen wir uns auch an der im Moment besonders wichtigen gesellschaftlichen Aufgabe: dem Bau neuer Wohnungen.

Bezahlbarer Wohnraum wird in den Ballungsräumen auch in Zukunft knapp bleiben. Es gibt für diese Herausforderung keine schnellen Lösungen, genauso wenig wie für die anderen drängenden Themen unserer Gesellschaft: Das Zusammenleben von Menschen mit den unterschiedlichsten Biografien organisiert sich nicht von selbst. Die Altersverteilung verschiebt sich: Wir brauchen in Deutschland bis 2030 bis zu 3 Millionen seniorengerechte Wohnungen. Mit diesen Themen müssen wir uns alle befassen. Und wenn sich die Politik – wie ich finde – sinnvolle Klimaziele setzt, bleiben auch hier die Konzepte für eine wirtschaftliche und zugleich sozial verträgliche Umsetzung oftmals unklar.

Wir haben auf diese Fragen Antworten, und wir möchten an der Lösung mitarbeiten. Aber das alleine reicht nicht: Wir brauchen bei allem, was wir tun, Partner und gemeinsame Anstrengungen.

Wir haben im vergangenen Jahr in unserem Bestand eine **herausragende Sanierungsquote von 5 %** erzielt. Wir machen unsere Gebäude fit, um Heizkosten zu verringern und die CO_2-Emissionen einzudämmen. Diese Quote steht für zeitgemäßen Wohnkomfort, gute Gebäudeeffizienz und mehr Klimaschutz. Dies tun wir, weil es aus wohnungswirtschaftlicher und ökologischer Sicht sinnvoll ist. Da wir aber die unterschiedlichen Perspektiven ausbalancieren und auch auf die Bezahlbarkeit der Mieten achten wollen, reduzieren wir künftig das Volumen energetischer Modernisierungen und investieren vermehrt in den Bau neuer Wohnungen. Wir werden bei künftigen Gebäudemodernisierungen nur noch Projekte realisieren, die bei unseren Kunden nicht zu Mieterhöhungen von mehr als 2 € pro Quadratmeter führen.

v. l.
Rolf Buch — Vorsitzender des Vorstands (CEO)
Helene von Roeder — Mitglied des Vorstands (CFO)
Klaus Freiberg — Mitglied des Vorstands (COO)
Daniel Riedl — Mitglied des Vorstands (CDO)

Gleichzeitig entwickeln wir Lösungen, um den CO_2-Ausstoß weiter zu reduzieren. Dazu gehören moderne Energiekonzepte wie eigene Photovoltaikanlagen oder Elektromobilität. Zudem investieren wir in die Quartiersentwicklung für gelingende urbane Vielfalt und noch stärker in den Bau neuer Wohnungen. Hier entstehen moderne Mehrfamilienhäuser für die Vermietung und seit neuestem auch Eigentumswohnungen.

Lassen Sie uns nun auf die operative Entwicklung im vergangenen Geschäftsjahr schauen: 2018 knüpften wir an die gute Entwicklung der Vorjahre an. Mit unseren Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen kamen wir gut voran, unsere Handwerkerorganisation weitete ihre Dienstleistungen aus. Auch in den Bereichen Kabelfernsehen, Messdienstleistungen, Versicherungs- und Wohnumfelddienstleistungen stieg das Geschäftsvolumen weiter an.

Die Vonovia Immobilien Treuhand betreut in einem wachsenden Geschäftsfeld inzwischen rund 84.000 Wohnungen für andere Eigentümer. Neu aufgebaut haben wir den Bereich der Energiebelieferung, über den wir Kunden mit regenerativem Strom und zum Teil auch mit Erdgas versorgen können.

Parallel dazu haben wir unser Wohnungsportfolio weiter an die für uns strategisch relevanten Regionen angepasst. Gemessen am Verkehrswert zählen wir inzwischen 98 % unseres Deutschlandportfolios zum strategischen Bestand.

Eine unserer Chancen sehen wir darin, mit unserem Geschäftsmodell im Ausland zu wachsen – wenn sich die Opportunität bietet. Auch damit waren wir 2018 erfolgreich: Durch den Erwerb der österreichischen BUWOG und der schwedischen Victoria Park haben wir unseren Wohnungsanteil außerhalb Deutschlands auf mehr als 39.000 Einheiten ausgebaut. Das entspricht knapp 10 % unseres Bestands. Darüber hinaus haben wir uns mit einer Minderheitsbeteiligung an dem Kauf von 4.000 Wohneinheiten der französischen Staatsbahn SNCF beteiligt. Dies wird uns dabei helfen, auch den französischen Wohnungsmarkt langfristig besser zu verstehen.

In vielen Gesprächen mit Ihnen betonen wir vom Vorstand immer wieder, dass wir ausschließlich zu uns passende Portfolios erwerben. Das sind solche, bei denen die Mieter von unserem Geschäftsmodell und unseren Dienstleistungen profitieren. In den Märkten Österreich und Schweden ist dies so. Ich freue mich, dass unsere Aktionäre und auch die Unternehmensführungen von BUWOG und Victoria Park unsere Ansicht teilen und unseren Ansatz entsprechend unterstützen. Ich möchte an dieser Stelle aber betonen: Unser Kernmarkt bleibt Deutschland.

Auch finanziell bleibt Vonovia erfolgreich. Erneut haben sich alle wesentlichen Kennzahlen gegenüber dem Vorjahr verbessert. Unser operatives Ergebnis, der FFO 1, stieg um 15,8 % auf 1,07 Mrd. €. Dazu tragen nicht zuletzt auch Erträge aus den Zukäufen bei. Hinzu kommen die zusätzlichen Erträge infolge der Investitionen in den Bestand sowie in Neubau und Aufstockung. Ein weiterer Erfolgstreiber ist die weiterhin hohe Wohnungsnachfrage. Sie führt dazu, dass wir mit einer Quote von 2,4 % praktisch keinen Leerstand haben.

Zum operativen Ergebnis möchte ich ergänzen, dass wir ab diesem Jahr unsere bisherige Kennzahl für den operativen Erfolg, den FFO 1, durch den Group FFO abgelöst haben. Grund ist, dass wir mit dem Erwerb der BUWOG die Projektentwicklung in unser Geschäft aufgenommen haben. Die Projektentwicklung umfasst die Konzeption und den Neubau von Wohngebäuden für Dritte und den eigenen Bestand auf eigens hierfür erworbenen Grundstücken. Der Group FFO bildet dieses Geschäftsfeld mit ab. Zusammen mit der Eingliederung der BUWOG haben wir auch unser Steuerungssystem überarbeitet und die Segmente neu geordnet. Neben den drei bekannten Segmenten führen wir zukünftig auch ein viertes Segment: Development. Details dazu finden Sie in diesem Bericht auf Seite 64 ff.

Der Marktwert unseres Portfolios hat sich im vergangenen Jahr deutlich erhöht: Der Adjusted Net Asset Value kletterte im Stichtagsvergleich um 24,6 % auf 23,3 Mrd. €. Je Aktie erhöhte er sich um 16,7 % auf 44,90 €. Gründe für diese erfreuliche Entwicklung sind der Bewertungsanstieg sowie die hinzugekommenen Bestände von BUWOG und Victoria Park.

Unsere Finanzierungsbasis bleibt stabil. Der Schuldendeckungsgrad bewegt sich weiterhin innerhalb des Zielkorridors und die Fälligkeitsstruktur ist ausgewogen bei langfristigen Laufzeiten. Mit unseren Finanzierungsinstrumenten bleiben wir weiterhin breit aufgestellt, sodass wir unseren Kapitalbedarf jederzeit flexibel decken können. Darüber hinaus nutzen wir das aktuelle niedrige Zinsumfeld weiterhin, um teure Finanzierungen durch bessere abzulösen.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

meine Vorstandskollegen und ich freuen uns darüber, dass wir der Hauptversammlung gemeinsam mit dem Aufsichtsrat eine erhöhte Dividende von 1,44 € je Aktie vorschlagen können. Zudem wollen wir, soweit es die Rahmenbedingungen zulassen, auch in diesem Jahr neben der klassischen Bardividende die Option einer Aktiendividende anbieten.

Gemeinsam mit unseren inzwischen rund 10.000 Mitarbeitern werden wir auch 2019 zeigen, dass wir fest auf der Seite unserer Kunden stehen und unserer Verantwortung gegenüber der Gesellschaft gerecht werden. Dazu werden wir aufmerksam zuhören und gemeinsam mit Partnern an den Lösungen arbeiten.

Wir danken Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, unseren Partnern sowie unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weiterhin für Ihr Vertrauen.

Bochum, im März 2019

Ihr

Rolf Buch
Vorsitzender des Vorstands

Rolf Buch (CEO)

Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2018 vier Mitglieder an.

Rolf Buch
Vorsitzender des Vorstands (CEO)

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

Klaus Freiberg
Mitglied des Vorstands (COO)

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

Helene von Roeder
Mitglied des Vorstands (CFO)

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

Daniel Riedl
Mitglied des Vorstands (CDO)

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

Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus zwölf Mitgliedern, die alle durch die Hauptversammlung am 9. Mai 2018 für eine satzungsgemäße Amtszeit gewählt worden sind. Die konstituierende Sitzung des neuen Aufsichtsrats fand im Anschluss an die Hauptversammlung am 9. Mai 2018 statt.

Jürgen Fitschen
Vorsitzender
Senior Advisor der Deutsche Bank AG

Prof. Dr. Edgar Ernst
Stellvertretender Vorsitzender
Präsident Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e. V.

Burkhard Ulrich Drescher
Geschäftsführer der InnovationCity Management GmbH

Vitus Eckert
Rechtsanwalt – Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH

Dr. Florian Funck
Mitglied des Vorstands der Franz Haniel & Cie. GmbH

Dr. Ute Geipel-Faber
Selbständige Unternehmensberaterin

Daniel Just
Vorstandsvorsitzender der Bayerischen Versorgungskammer

Hildegard Müller
Mitglied des Vorstands der innogy SE

Prof. Dr. Klaus Rauscher
Selbständiger Unternehmensberater

Dr. Ariane Reinhart
Mitglied des Vorstands der Continental AG

Clara-Christina Streit
Selbständige Unternehmensberaterin

Christian Ulbrich
Global CEO & President Jones Lang LaSalle Incorporated

Ausgeschieden aus dem Aufsichtsrat

Hendrik Jellema (bis 9. Mai 2018)
Vorstandsvorsitzender der Stiftung „Berliner Leben“

Ausschüsse des Aufsichtsrats

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

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

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

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir berichten nachfolgend über die Tätigkeiten des Aufsichtsrats im vergangenen Geschäftsjahr. Auch 2018 konnten wir den Vorstand der Vonovia SE durch ein erfolgreiches Geschäftsjahr begleiten:

Das Thema Wohnen besitzt in Deutschland gegenwärtig eine hohe gesellschaftliche Wahrnehmung, was Vonovia als größtes privates Wohnungsunternehmen vor eine anspruchsvolle Aufgabe stellt: Das Unternehmen muss sich im Sinne der Aktionärsinteressen wirtschaftlich gut weiterentwickeln und ist zugleich aufgefordert, konstruktive Antworten auf die kommunalen und sozialen Wohnungsthemen zu geben, die die Menschen in den Metropolregionen bewegen.

Auf beide Themen fand der Vorstand auch im vergangenen Geschäftsjahr angemessene Antworten. Er setzte seinen langfristig ausgerichteten strategischen Kurs fort und nutzte die gute Marktpositionierung, um die Strategie im Sinne des Unternehmens und seiner Aktionäre weiterzuentwickeln. Das operative Geschäft entwickelte sich erfolgreich weiter: Das Unternehmen verbesserte seine Leistungsdaten, investierte in den Immobilienbestand und machte beim Ausbau des Dienstleistungsgeschäfts wieder sehr gute Fortschritte. Diese Entwicklungen führten zu guten wirtschaftlichen Jahresdaten. Auch mit der opportunistisch verfolgten Wachstumsstrategie war das Unternehmen wieder erfolgreich unterwegs: Mit dem Erwerb der österreichischen BUWOG AG und der schwedischen Victoria Park AB (publ) wurde das internationale Portfolio erfolgreich ausgebaut. Zudem beteiligte sich das Unternehmen erstmals mit einem kleinen Anteil an einem Portfolio in Frankreich. Insgesamt sind wir mit der Entwicklung der Vonovia Gruppe im Jahr 2018 sehr zufrieden.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2018 kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Wir konnten uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten stets und in angemessener Tiefe nach. Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat er uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form unterrichtet.

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

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Unser Gremium bestand im vergangenen Geschäftsjahr bis zum 9. Mai 2018 aus elf, danach aus zwölf Mitgliedern. Wir standen mit dem Vorstand in einem intensiven Dialog und begleiteten ihn auch darüber hinaus in seinen wesentlichen Entscheidungen. Dazu haben wir die geschäftliche Entwicklung des Unternehmens aufmerksam verfolgt. Im Rahmen einer vertrauensvollen Zusammenarbeit informierte uns der Vorstand regelmäßig über wichtige Ereignisse und die strategische Ausrichtung des Unternehmens.

Als Aufsichtsratsvorsitzender stand ich auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in einem regelmäßigen und engen Austausch mit dem Vorstand, insbesondere mit dem Vorstandsvorsitzenden. Weiterhin bin ich daran interessiert, die Arbeitnehmervertretungen in die Kommunikation einzubinden und habe daher auch Gespräche mit Vertretern der Betriebsräte des Konzerns geführt. Über wichtige Erkenntnisse wurden die übrigen Aufsichtsratsmitglieder zeitnah, spätestens aber in der folgenden Gremiensitzung informiert. Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, traten im Geschäftsjahr nicht auf.

Arbeitsschwerpunkte

Gemäß den uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns auch in der vergangenen Geschäftsperiode ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gruppe sowie mit ihrer strategischen Weiterentwicklung. Dazu zählten weiterhin der Ausbau der Dienstleistungen, die Umsetzung und Anpassung des Investitionsprogramms auf die Markterfordernisse, die Entwicklung der Quartiere und die Investitionen in neuen Wohnraum, das Heben von Chancen aus der Digitalisierung, die Portfoliostrategie, die Internationalisierung sowie die Prüfung und Begleitung der Gelegenheiten zum weiteren Portfolioausbau. Darüber hinaus beschäftigten wir uns eingehend mit der zukünftigen Führungsaufstellung des Unternehmens.

Sitzungen

Im Geschäftsjahr 2018 trat der Aufsichtsrat insgesamt siebenmal zu Beratungen und Beschlussfassungen zusammen: fünfmal in Form von Sitzungen (März, zweimal im Mai, September, Dezember), zweimal im Rahmen einer Telefonkonferenz (Januar, März). Zweimal traf der Aufsichtsrat Entscheidungen im schriftlichen Umlaufverfahren (Februar, Oktober). Die Abwesenheit einzelner Mitglieder zu den sieben Zusammenkünften war stets entschuldigt.

Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse im Geschäftsjahr 2018

Mitglied	Aufsichtsrat	Prüfungsausschuss	Präsidial- und Nominierungsausschuss	Finanzausschuss	Teilnahmequote
Jürgen Fitschen (seit Mai 2018)	3/3	–	1/1	3/3	
Burkhard Drescher	7/7	4/4	–	–	
Vitus Eckert (seit Mai 2018)	3/3	2/2	–	–	
Prof. Dr. Edgar Ernst	6/7	4/4	3/3	5/6	
Dr. Florian Funck	7/7	3/4	–	–	
Dr. Ute Geipel-Faber	7/7	–	–	8/9	
Hendrik Jellema (bis Mai 2018)	4/4	2/2	–	–	
Daniel Just	7/7	–	–	9/9	
Hildegard Müller	5/7	–	4/4	–	
Prof. Dr. Klaus Rauscher	7/7	–	4/4	–	
Dr. Ariane Reinhart	6/7	–	3/4	–	
Clara-Christina Streit	7/7	–	4/4	8/9	
Christian Ulbrich	6/7	–	–	7/9	

Die Teilnahme an den sieben Aufsichtsratssitzungen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr im Durchschnitt bei rund 94 %. Kein Mitglied des Aufsichtsrats nahm während seiner Mandatszeit an weniger als der Hälfte der Sitzungen teil. Dasselbe gilt für die Ausschüsse. Zur Vorbereitung der Zusammenkünfte übermittelte uns der Vorstand rechtzeitig umfassend aussagekräftige schriftliche Berichte und Beschlussvorschläge.

Zu den einzelnen Sitzungen und ihren Inhalten:

Am **17. Januar 2018** beriet und beschloss der Aufsichtsrat im Rahmen einer Telefonkonferenz Übergangs- und Nachfolgeregelungen für die Vorstandsressorts Controlling und Finanzen.

Am **21. Februar 2018** stimmte der Aufsichtsrat der Abgabe der vorgelegten „Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Vonovia SE zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG" zu.

Am **5. März 2018** trat unser Gremium zur Bilanz feststellenden Sitzung zusammen: Der Aufsichtsrat stimmte dem Jahres- und Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 zu und bereitete die Tagesordnung sowie die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung vor. Dies beinhaltete auch den Vorschlag für die Ergebnisverwendung: Für die Form der Dividendengewährung beschloss der Aufsichtsrat, der Hauptversammlung erneut den Bezug alternativ in bar oder über Aktien vorzuschlagen. Weitere Vorschläge für die Tagesordnung waren die Genehmigung zur Ergänzung des genehmigten und bedingten Kapitals sowie zum Erwerb von eigenen Aktien. Daneben billigte das Gremium den Bericht zur nichtfinanziellen Erklärung. Unter dem Tagesordnungspunkt Personalangelegenheiten beriet das Gremium über Vergütungsthemen (Zielvereinbarungen, Short- und Long-Term-Incentive-Pläne, Modell der Altersversorgung) sowie über die Aufhebung des Anstellungsvertrags von Dr. A. Stefan Kirsten und fasste entsprechende Beschlüsse. Im Rahmen der operativen Themen beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit der Kundenzufriedenheitsanalyse und den Aktivitäten im Bereich Digitalisierung. Das Gremium erörterte die wirtschaftliche Performance, informierte sich über die Capital-Markets-Aktivitäten und besprach die Ergebnisse und Vorschläge aus dem Finanzausschuss. In Verbindung damit beschloss der Aufsichtsrat, den Erwerb der BUWOG-Anteile durch Begebung von Anleihen im Rahmen des EMTN-Programms in Höhe von bis zu 3,7 Mrd. € zu finanzieren.

Der Aufsichtsrat befasste sich unter der Leitung von Prof. Dr. Edgar Ernst mit der Besetzung des Aufsichtsratsvorsitzes und beschloss, Jürgen Fitschen, der sich dem Gremium zu Sitzungsbeginn vorstellte, als Kandidaten zu nominieren.

Am **16. März 2018** beriet der Aufsichtsrat im Rahmen einer Telefonkonferenz über die Anstellung von Daniel Riedl mit der Ressortverantwortung für die Region Österreich und das Development-Geschäft; er übertrug ein entsprechendes Verhandlungsmandat an den Aufsichtsratsvorsitzenden Prof. Dr. Edgar Ernst. Daneben beschloss der Aufsichtsrat einen Vorschlag an die Hauptversammlung für die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder und diskutierte die Gestaltung der Mandatslaufzeit im Aufsichtsrat.

In der Sitzung am **2. Mai 2018** beschloss der Aufsichtsrat über die Bestellung und Anstellung von Daniel Riedl per 9. Mai 2018 mit einer ersten Amtszeit von drei Jahren. Er besprach die voraussichtliche neue Geschäftsverteilung und erörterte den Konzernquartalsabschluss zum 31. März 2018 mit besonderem Blick auf den Einfluss der Einbeziehung der BUWOG AG – wirtschaftlich wie auch in Bezug auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Daneben besprach das Gremium eingehend die operative Geschäftsentwicklung: die operativen Kennzahlen, die im Plan befindlichen Investitionsprogramme, das Quartiersentwicklungsprojekt Berlin-Tegel und den Ausbau der Bereiche Technischer Service sowie Multimedia und Messdienstleistung Services. Der Aufsichtsrat erörterte die finanzielle Performance im Vergleich zu den Wettbewerbern und besprach die aktuellen Entwicklungen am Kapitalmarkt. Im Zuge dessen setzte sich das Gremium auch mit der Kursentwicklung der Vonovia Aktie und dem Feedback der Investoren und Analysten auseinander sowie mit den Empfehlungen der Stimmrechtsberater zu den Tagesordnungspunkten der Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat erteilte seine Zustimmung zu Kapitalerhöhungen für die geplante Aktienwahldividende sowie zur Abgabe eines Übernahmeangebots an die Aktionäre der Victoria Park AB einschließlich Kreditvertrag über 960 Mio. € sowie der Durchführung einer Kapitalerhöhung im Rahmen einer beschleunigten Kapitalerhöhung. Weitere Themen waren die zunehmend kritische Medienresonanz zum Thema Wohnen, der Sachstand zur Integration der BUWOG AG sowie die Kenntnisnahme eines Beratungsauftrags zur energetischen Sanierung eines Quartiers von Vonovia an eine Gesellschaft, bei der ein Aufsichtsratsmitglied Geschäftsführer ist.

In seiner konstituierenden Sitzung am **9. Mai 2018** regelte der Aufsichtsrat die Verantwortlichkeiten seiner Mitglieder für die neue Amtsperiode. Dazu wählte das Gremium Jürgen Fitschen zum Vorsitzenden und Prof. Dr. Edgar Ernst zum stellvertretenden Vorsitzenden. Daneben wurden die Vorsitzenden des Finanz- und Prüfungsausschusses gewählt. Aufgrund des erhöhten Konsolidierungsaufwands in Verbindung mit der Integration der BUWOG-Gruppe ließen sich die Finanzberichtsfristen 2018 nicht einhalten. Deshalb aktualisierte der Aufsichtsrat in der Sitzung die Entsprechenserklärung gemäß Deutschem Corporate Governance Kodex. Nach der Übernahme des Finanzressorts durch Helene von Roeder per 9. Mai 2018 beschloss der Aufsichtsrat darüber hinaus die neue Geschäftsverteilung im Vorstand.

In der Sitzung am **11. September 2018** besprachen wir im Gremium die Berichte zu den Entscheidungen des Finanzausschusses und des Präsidial- und Nominierungsausschusses, die Ergebnisse des Prüfungsausschusses zum Abschluss für das 1. Halbjahr 2018, die Prüfungsschwerpunkte und das Honorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2018 sowie die Reports zur Compliance und zur Internen Revision. Ein Schwerpunktthema bildete die Strategie, die wir angesichts der positiven operativen und wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens (und damit auch der positiven Wertentwicklung) in allen Teilaspekten bestätigten. In Verbindung damit diskutierten wir auch eingehend die aktuelle Umfeldentwicklung und die Wohn-Megatrends, mit denen sich das Unternehmen aufgrund seiner Marktbedeutung in erhöhtem Maße auseinandersetzen muss: Bedeutende Themen waren die Wohnraumknappheit, Neubau, Ghettoisierung, Integration, Quartiersentwicklung sowie die Elektromobilität. Dabei erörterten wir auch die zunehmend kritische Medienresonanz und die Anforderungen an die Kommunikation mit Mietern und Medienvertretern. Weitere strategische Themen waren die Bestandsstrategie in Österreich, die Weiterentwicklung des Segments Development sowie die Entwicklungspotenziale in Frankreich und Schweden. Einen weiteren Themenblock bildete die Betrachtung der operativen Geschäftsentwicklung: Im Rahmen dessen beschäftigten wir uns mit den gestiegenen Serviceanforderungen der Kunden, erhöhten Mehraufwendungen durch die zu integrierenden Bestände, dem Investitionsprogramm und der Geschäftsentwicklung im Bereich Development mit den Umsetzungsprojekten in Berlin, Hamburg und Wien.

Am **29. Oktober 2018** gaben wir im schriftlichen Verfahren unsere Zustimmung für die Aufnahme einer kurzfristigen Verbindlichkeit zur Abwicklung der konzerninternen Restrukturierung der Gesellschaften der BUWOG-Gruppe, die in Deutschland Immobilien halten.

In der Sitzung am **5. Dezember 2018** erörterten wir im Gremium Personalthemen und Berichte aus den Ausschüssen. Wir berieten und beschlossen das vom Vorstand vorgelegte Budget 2019 und besprachen die Mittelfristplanung für die kommenden fünf Jahre. Weitere Themen waren die Berichte zur operativen Geschäftsentwicklung, die Entwicklung im Bereich Development, die wirtschaftliche Performance, die Kapitalmarktentwicklung sowie die Medienresonanzanalyse. Darüber hinaus berichtete der Aufsichtsratsvorsitzende über die im September und Oktober durchgeführten Corporate-Governance-Roadshows. Einen weiteren Tagesordnungspunkt bildete die Internationalisierung: In diesem Zusammenhang besprachen wir den Stand in Schweden (Victoria Park) sowie in Frankreich (konsortialer Anteilserwerb an einem Portfolio von Eisenbahnerwohnungen).

Arbeit der Ausschüsse

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

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

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss bestand im Berichtsjahr aus vier Mitgliedern. Den Vorsitz übernahm Prof. Dr. Edgar Ernst. Die weiteren Mitglieder waren Burkhard Drescher, Vitus Eckart (ab dem 9. Mai 2018), Dr. Florian Funck und Hendrik Jellema (bis zum 9. Mai 2018). Eine Position war im Geschäftsjahr vakant. Der Prüfungsausschuss kam 2018 zu vier Sitzungen zusammen (März, Mai, August, Dezember).

In der Sitzung am 5. März 2018 prüfte das Gremium den Jahres- und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017. Bei der Prüfung bezog er die Berichte der Gesellschaft sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers ein. Die Prüfungsschwerpunkte des Abschlussprüfers waren für den Konzernabschluss die Bewertung der in Deutschland gelegenen Investment Properties, die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte sowie die Identifizierung und Bewertung der erworbenen Vermögenswerte und Schulden im Rahmen der Akquisition der conwert-Gruppe. Für den Einzelabschluss der Vonovia SE waren die Prüfungsschwerpunkte die Beteiligungsbewertung sowie die Verschmelzung der GAGFAH S.A. auf die Vonovia SE. Der Ausschuss formulierte einen Vorschlag zur Ergebnisverwendung und eine Beschlussempfehlung an den Aufsichtsrat zur Feststellung des Jahresabschlusses. Der Ausschuss erarbeitete einen Wahlvorschlag für einen Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 und für die Bestellung als Prüfer für die prüferische Durchsicht der verkürzten Konzernzwischenabschlüsse und Konzernzwischenlageberichte. Weitere Themen waren die Übertragung der Konzernrichtlinie „Nicht-Prüfungs-Leistungen des Abschlussprüfers“ auf die BUWOG-Gruppe, der Bericht der Internen Revision sowie der Statusbericht zur Compliance.

In seiner Sitzung am 2. Mai 2018 befasste sich der Ausschuss mit dem verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 1. Quartal. Dabei betrachtete er eingehend die wirtschaftlichen und operativen Implikationen der Einbeziehung der BUWOG in Vonovia. Er beriet über den Bericht des Abschlussprüfers und seine Ausführungen zur Prüfung des Tax-Compliance-Management-Systems sowie zu dem seit Jahresbeginn anzuwendenden Standard IFRS 15, den Vonovia bereits umsetzt. Des Weiteren befasste sich das Gremium vertieft mit den Themen Nachhaltigkeitsberichterstattung, Erweiterung des Risikomanagements um den Bereich Development, Prüfungsstand der Internen Revision, steuerliche Lage des Unternehmens, Stand der Betriebsprüfung für die Jahre 2012 bis 2015 sowie Compliance (DSGVO).

In der Sitzung am 30. August 2018 billigte der Ausschuss den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018 und beschloss die Beauftragung der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018. Er erörterte den Bericht der Gesellschaft und besprach dabei unter anderem die Auswirkungen der Einbeziehung von Victoria Park AB auf die wirtschaftliche Entwicklung sowie die Wertentwicklung des Immobilienbestands. Weitere Themen waren der Statusbericht zu den Nicht-Prüfungsleistungen des Abschlussprüfers sowie die Statusberichte der Internen Revision zur Nachhaltigkeitsberichterstattung und des Compliance-Managements.

In der Sitzung am 5. Dezember 2018 besprach der Ausschuss den verkürzten Konzernzwischenabschluss mit den dazu gehörenden Berichten der Gesellschaft und des Wirtschaftsprüfers. Er befasste sich mit dem vorläufigen Ergebnis der Immobilienbewertung, dem Risikomanagement, dem Compliance-Bericht sowie mit laufenden wesentlichen Rechtsstreitigkeiten. Darüber hinaus erörterte er den Bericht der Internen Revision zum Stand der Prüfungen und zum Internen Kontrollsystem (IKS) und legte den Prüfungsplan und das Prüfungsbudget der Internen Revision für das Geschäftsjahr 2019 fest.

Finanzausschuss

Der Finanzausschuss setzte sich 2018 aus fünf Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz hatte Clara-Christina Streit inne. Die weiteren Mitglieder waren Prof. Dr. Edgar Ernst (bis zum 9. Mai 2018), Jürgen Fitschen (ab dem 9. Mai 2018), Dr. Ute Geipel-Faber, Daniel Just und Christian Ulbrich. Der Finanzausschuss trat im Berichtsjahr neunmal zusammen, davon zweimal im Rahmen einer Sitzung (Mai, Dezember) und siebenmal im Rahmen einer Telefonkonferenz (zweimal März, April, dreimal Mai, September). Dreimal traf das Gremium Entscheidungen im schriftlichen Verfahren (Juni, zweimal September).

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

In einer Telefonkonferenz am 3. März 2018 beriet der Finanzausschuss über das Angebot einer Aktienwahl-Dividende an die Aktionäre und bereitete eine Entscheidung in Abhängigkeit zur Kursentwicklung vor. Daneben beriet und beschloss der Ausschuss eine Finanzierungsoptimierung des BUWOG-Übernahmeangebots über die Begebung von Bonds im Rahmen des EMTN-Programms in einer Höhe von bis zu 3,7 Mrd. €

In einer Telefonkonferenz am 14. März 2018 befasste sich der Ausschuss mit der erreichten Annahmequote zum Übernahmeangebot an die BUWOG-Aktionäre in der ersten Annahmeperiode von 73,8 % und den damit verbundenen Finanzierungsmaßnahmen.

Am 30. April 2018 beriet der Ausschuss im Rahmen einer Telefonkonferenz über die Option eines Übernahmeangebots für das schwedische Immobilienunternehmen Victoria Park AB als Chance zur Fortsetzung der Internationalisierung. Dabei erörterte das Gremium eine mögliche Finanzierung über eine Kapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss im Wege der beschleunigten Kapitalerhöhung (Accelerated Bookbuilding) und unter Berücksichtigung des Einflusses verbliebener Minderheitsgesellschafter.

Nach erfolgreichem Abschluss der Verhandlungen durch den Vorstand stimmte der Ausschuss am 3. Mai 2018 im Rahmen einer ersten Telefonkonferenz an diesem Tag der Abgabe des Übernahmeangebots an die Aktionäre der Victoria Park AB, dem Abschluss einer Brückenfinanzierung und der Ansprache von Investoren zu der Möglichkeit einer Kapitalerhöhung im beschleunigten Verfahren zu.

In einer zweiten Telefonkonferenz am selben Tag gab der Finanzausschuss seine Zustimmung zur beschleunigten Kapitalerhöhung um bis zu 28 Mio. neue Aktien von Vonovia und Zulassung der J.P. Morgan zur Zeichnung und Übernahme der neuen Aktien.

Nach dem erfolgreichen Bookbuilding fasste der Ausschuss in einer dritten Telefonkonferenz einen Konkretisierungsbeschluss zur beschleunigten Kapitalerhöhung um 26 Mio. neue Aktien mit einem Platzierungspreis in Höhe von 38,30 € je Aktie.

In einer Sitzung am 9. Mai 2018 beriet und beschloss der Ausschuss gemäß dem zuvor von der Hauptversammlung gefassten allgemeinen Gewinnverwendungsbeschluss über die grundsätzliche Gewährung einer Aktienwahldividende, wobei die genaue Anzahl der neuen Aktien noch zu beschließen war.

Am 4. Juni 2018 erteilte der Finanzausschuss im schriftlichen Verfahren seine Zustimmung zum Konkretisierungsbeschluss des Vorstands zur Durchführung der Sachkapitalerhöhung im Rahmen des Dividendenwahlrechts der Aktionäre der Vonovia SE.

Am 4. September 2018 gab das Gremium im schriftlichen Verfahren seine Zustimmung zur Erweiterung des Commercial-Paper-Programms sowie der Betriebsmittelkreditlinie.

Der Ausschuss erteilte am 21. September 2018 seine Zustimmung zum Verkauf von 3.853 Wohneinheiten an 33 Standorten in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Brandenburg.

Am 23. November genehmigte der Finanzausschuss im Rahmen einer Telefonkonferenz den Erwerb des Starsign-Portfolios durch die Victoria Park AB, bestehend aus 2.341 Wohneinheiten in Stockholm und Göteborg für eine Summe von bis zu 4,3 Mrd. Schwedischen Kronen bzw. 415 Mio. €.

In einer Sitzung am 5. Dezember genehmigte der Ausschuss die Ausgabe einer Anleihe in Höhe von bis zu 1 Mrd. € zur möglichen Verwendung für die in 2019 anstehenden Refinanzierungen.

Präsidial- und Nominierungsausschuss

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss setzte sich im vergangenen Jahr aus fünf Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz hielt bis zum 9. Mai 2018 Prof. Dr. Edgar Ernst inne. Er übergab die Aufgabe am selben Tag an Jürgen Fitschen als Nachfolger im Aufsichtsratsvorsitz. Die weiteren Mitglieder waren Hildegard Müller, Prof. Dr. Klaus Rauscher, Dr. Ariane Reinhart und Clara-Christina Streit. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss kam 2018 viermal zusammen, davon zu zwei Sitzungen (Februar, Dezember) und zweimal im Rahmen einer Telefonkonferenz (Januar, März). Drei Entscheidungen traf der Ausschuss im schriftlichen Umlaufverfahren.

In einer Telefonkonferenz am 17. Januar 2018 beriet der Ausschuss die Bestellung von Helene von Roeder als neues Vorstandsmitglied mit der Funktion Chief Controlling Officer in der Nachfolge von Gerald Klinck und empfahl eine entsprechende Beschlussfassung an den Aufsichtsrat.

In der Sitzung am 23. Februar 2018 erarbeitete der Ausschuss für den Aufsichtsrat Beschlussvorlagen zu den Themen Short Term Incentive Plan 2017 (Zielerreichung), Short Term Incentive Plan 2018 (Zielvereinbarung) und Long Term Incentive Plan für den Vorstand (Trance 2018) sowie zur Vertragsaufhebung von Dr. A. Stefan Kirsten zum Ende der Hauptversammlung am 9. Mai 2018. Der Ausschuss überprüfte die Angemessenheit der Vorstandsvergütung und empfahl die Beibehaltung der Konditionen gemäß den bestehenden Verträgen. Ein weiterer Beratungspunkt war die Festlegung der Altersgrenze der Vorstandsmitglieder für die vorzeitige Inanspruchnahme einer Altersleistung über das Modell „Versorgungs- statt Barbezüge“. Unter Einbeziehung einer unabhängigen Personalberatungsagentur erarbeitete das Gremium einen Vorschlag an die Hauptversammlung zur Wahl von Jürgen Fitschen in den Aufsichtsrat und als Kandidat für das Amt als zukünftigen Aufsichtsratsvorsitzenden.

Am 12. Juni 2018 sowie am 31. Juli 2018 beschloss der Ausschuss jeweils im schriftlichen Verfahren über den Erwerb von Büroausstattung durch ehemalige Vorstandsmitglieder und sodann über die Short-Term-Incentive-Plan-Zielvereinbarungen für 2018 mit den neuen Vorstandsmitgliedern Helene von Roeder und Daniel Riedl.

Am 18. September 2018 gab der Ausschuss im schriftlichen Verfahren seine Zustimmung zur Mandatsübernahme durch Rolf Buch als Mitglied des Gesellschafterbeirats der Kötter Unternehmensgruppe, Essen.

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss erörterte in der Sitzung am 5. Dezember 2018 die Ergebnisse der Governance-Road-Show des Aufsichtsratsvorsitzenden und die möglichen Auswirkungen auf die Struktur und Berichterstattung über die Vorstandsvergütung. Im Geschäftsjahr 2019 soll im Rahmen der Überprüfung der Vergütungsstruktur des Vorstandes eine mögliche Umstellung von der aktuellen Gewährung virtueller Aktien zur zukünftigen Verschaffung realer Aktien diskutiert werden. Weitere Beratungsthemen waren die Nachfolgeregelungen im Vorstand sowie die Zustimmung zur Mandatsübernahme durch Helene von Roeder als Mitglied in Gremien der Merck KGaA.

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE verpflichten sich den Prinzipien einer guten Corporate Governance. Dazu haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats auch im Berichtsjahr mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex beschäftigt. Am 31. Januar 2019 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Abgabe einer aktualisierten Entsprechenserklärung nach § 161 AktG beschlossen. Darüber hinaus berichtet der Vorstand zugleich auch für den Aufsichtsrat in der Erklärung zur Unternehmensführung über die Corporate Governance bei Vonovia. Beide Erklärungen werden vom Unternehmen auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zur Einsicht eingestellt.

Abschlussprüfung

Die von der Hauptversammlung am 9. Mai 2018 zum Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahres 2018 gewählte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE zum 31. Dezember 2018 sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die nicht-finanzielle Erklärung, die in einem separaten Abschnitt im zusammengefassten Lagebericht enthalten ist, wurde in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich vom Abschlussprüfer geprüft. Bestandteil der Jahresabschlussprüfung war gemäß § 317 Abs. 4 HGB auch die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems der Vonovia SE.

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

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

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

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Jahresabschluss, den Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers rechtzeitig erhalten. Auf Basis der Vorbefassung und Prüfung durch den Prüfungsausschuss, über die der Vorsitzende des Prüfungsausschusses dem Aufsichtsrat Bericht erstattet hat, hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss, dem Konzernabschluss, dem zusammengefassten Lagebericht der Vonovia SE für das Geschäftsjahr 2018 sowie mit dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns befasst. In Bezug auf die gemäß dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz zu veröffentlichende nicht-finanzielle Erklärung hat der Aufsichtsrat seine Prüfpflicht wahrgenommen.

Der Abschlussprüfer erläuterte sowohl in der gemeinsamen Sitzung am 6. März 2019 mit dem Prüfungsausschuss als auch in der sich am selben Tag anschließenden Sitzung des Aufsichtsrats die Ergebnisse seiner Prüfung einschließlich der Prüfungsschwerpunkte und besonders wichtiger Prüfungssachverhalte, sog. Key Audit Matters. Die Prüfungsschwerpunkte sowie die im Bestätigungsvermerk dargelegten Key Audit Matters wurden vom Abschlussprüfer im Rahmen seiner Unabhängigkeit im 2. Halbjahr 2018 festgelegt und sind mit dem Prüfungsausschuss bereits im Vorfeld einvernehmlich besprochen worden.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte waren im Geschäftsjahr 2018 mit Blick auf den Konzernabschluss die Werthaltigkeit der Geschäfts- und Firmenwerte, die Bewertung der Investment Properties sowie die Identifizierung und Bewertung der erworbenen Vermögenswerte und Schulden im Rahmen der Akquisitionen von BUWOG und Victoria Park. Mit Blick auf den Jahresabschluss der Vonovia SE waren die Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die verdeckte Sacheinlage zu Zeitwerten im Rahmen der konzerninternen Umstrukturierung der conwert-Gruppe von besonderer Bedeutung.

Unsere Fragen wurden vom Abschlussprüfer ausführlich beantwortet. Nach eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen ergaben sich für uns keine Einwendungen. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers stimmten wir deshalb zu. Am 6. März 2019 genehmigten wir entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE nebst zusammengefasstem Lagebericht. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt.

Dividende

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Dabei wurden insbesondere die Liquidität der Gesellschaft, bzw. der Gruppe, die steuerlichen Aspekte, die Finanz- und die Investitionsplanung berücksichtigt. Der Aufsichtsrat schließt sich nach seiner Prüfung dem Vorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung an, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 eine Dividende in Höhe von 1,44 € je Aktie bzw. insgesamt 746.032.224,96 € auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2018 an die Aktionäre auszuschütten und den verbleibenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene zum 31. Dezember 2018 hinausgehen.

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

Personalia

In der Unternehmensführung gab es im Berichtszeitraum folgende personellen Veränderungen: Am 17. Januar 2018 berief der Aufsichtsrat Helene von Roeder mit dem Aufgabengebiet des Chief Controlling Officers in den Vorstand. Nach Ablauf der Hauptversammlung am 9. Mai 2018 übernahm sie ferner die Aufgaben des Chief Financial Officers. Der bis dahin amtierende CFO Dr. A. Stefan Kirsten schied mit Ablauf der Hauptversammlung auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand aus. Aus dem Vorstand schied ebenfalls mit Ablauf der Hauptversammlung Gerald Klinck aus, der keine Verlängerung seines Vertrags als Chief Controlling Officer anstrebte. Neu dem Vorstand bei trat mit Ablauf der Hauptversammlung Daniel Riedl. Er verantwortet die Bereiche Development und Österreich.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den ausgeschiedenen Vorstandsmitgliedern für ihr wertvolles Mitwirken an der sehr guten Entwicklung des Unternehmens in den vergangenen Jahren. Dr. A. Stefan Kirsten leitete mehr als sieben Jahre das Finanzressort. Unter seiner Führung wurde die finanzielle Basis für die erfolgreiche Entwicklung von Vonovia gelegt. Gerald Klinck verantwortete insbesondere die positive Weiterentwicklung der Bereiche Konzern- und Portfolio-Controlling, Immobilienbewertung, des zentralen Einkaufs sowie der Wohnungseigentumsverwaltung.

Im Aufsichtsrat gab es 2018 folgende Veränderungen: Mit der Hauptversammlung am 9. Mai 2018 neu in den Aufsichtsrat berufen wurden Jürgen Fitschen und Vitus Eckert. In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung am selben Tag wurde Jürgen Fitschen zum Vorsitzenden berufen. Damit löste er Prof. Dr. Edgar Ernst ab, der die Position als Interimsaufgabe seit dem 7. September 2017 innehatte, und in der Folge die Aufgabe des stellvertretenden Vorsitzenden übernahm. Mit dem 9. Mai 2018 schied Hendrik Jellema aus dem Aufsichtsrat aus.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Hendrik Jellema für seine engagierte Gremienarbeit.

Schlusswort

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

Bochum, den 6. März 2019

Für den Aufsichtsrat

Jürgen Fitschen

Corporate-Governance-Bericht

In dieser Erklärung zur Unternehmensführung (zugleich Corporate-Governance-Bericht) berichten wir gemäß § 289a und 315 Absatz 5 HGB bzw. gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance. Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung, Angabe zu Unternehmensführungspraktiken, die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie wesentlicher Corporate-Governance-Strukturen. Die Erklärung ist auch auf der Internetseite unter www.vonovia.de der Öffentlichkeit zugänglich. Gemäß § 317 Absatz 2 Satz 4 HGB sind die Angaben nach §§ 289 a, 315 Absatz 5 HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogen.

https://investoren.vonovia.de

Grundlagen

Grundverständnis

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

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

Maßstäbe der Unternehmensführung

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

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

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

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

Grundlegendes zur Unternehmensverfassung

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

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

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

Vorstand und Aufsichtsrat einer in Deutschland börsennotierten Gesellschaft sind gesetzlich verpflichtet (§ 161 AktG), einmal jährlich zu erklären, ob den amtlich veröffentlichten und zum Erklärungszeitpunkt maßgeblichen Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex entsprochen wurde und wird. Die Unternehmen sind außerdem verpflichtet zu erklären, welche Empfehlungen des Kodex nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht.

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

Entsprechenserklärung gem. § 161 AktG zum DCGK

Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex" (DCGK) in der Fassung vom 7. Februar 2017 entsprochen wird.

Seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im Mai 2018 hat die Vonovia SE sämtlichen Empfehlungen des DCKG mit folgender Ausnahme entsprochen:

Ziffer 7.1.2 Satz 3, 2. Halbsatz DCGK (Zwischenberichte):

Die Gesellschaft konnte die Zwischenberichte für das 2. und 3. Quartal des Geschäftsjahres 2018 aufgrund des in Folge des Erwerbs einer Mehrheitsbeteiligung an der BUWOG AG entstandenen erhöhten Zeitaufwands bei der erforderlichen Konsolidierung nicht innerhalb des empfohlenen Zeitraums veröffentlichen. Ab dem 4. Quartal 2018 wird der Ziffer 7.1.2 Satz 3, 2. Halbsatz DCGK wieder entsprochen.

Aktionäre und Hauptversammlung

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

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

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

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

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

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

Eine Verfolgung der Hauptversammlung über das Internet ist nicht vorgesehen.

Vergütung der Führungsorgane: Die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat wird jährlich im zusammengefassten Lagebericht gemäß den Anforderungen der Corporate Governance umfassend dargelegt. Die Grundzüge des Vergütungssystems der Vorstandsmitglieder sind von der

Hauptversammlung gebilligt worden. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird der Hauptversammlung spätere Veränderungen vorlegen.

Der Aufsichtsrat

Aufgaben und Zuständigkeiten

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

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

Dem Aufsichtsrat sitzt ein unabhängiges Mitglied vor. Gleiches gilt für die Ausschüsse, die der Aufsichtsrat gebildet hat. → S. 39

Der Aufsichtsratsvorsitzende leitet die Sitzungen und koordiniert die Kommunikation. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben grundsätzlich gleiche Rechte und Pflichten. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden vor allem in den Aufsichtsratssitzungen, bei Bedarf aber auch im schriftlichen Verfahren oder im Wege sonstiger Kommunikation gefasst. Halbjährlich finden mindestens zwei Sitzungen statt. Daneben kann im Bedarfsfall und auf Grundlage der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats jederzeit auf Antrag eines Mitglieds oder des Vorstands eine Sitzung des Aufsichtsrats oder seiner Ausschüsse einberufen werden. Im Geschäftsjahr 2018 hat der Aufsichtsrat – einschließlich Telefonkonferenzen – siebenmal getagt sowie zweimal im schriftlichen Verfahren Entscheidungen getroffen.

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

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

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

Der Aufsichtsrat führt regelmäßig Effizienzprüfungen durch, die im Wechsel als Selbstevaluation durch schriftliche Befragung der Mitglieder und unter Einschaltung eines unabhängigen erfahrenen Moderators im Wege persönlicher Interviews erfolgen. Über die nächste Effizienzprüfung im Jahr 2019 wird im Geschäftsbericht 2020 berichtet.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

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

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

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

Der Aufsichtsrat bestellt eines der Mitglieder des Prüfungsausschusses zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses. Bei der Wahl der Ausschussmitglieder soll der Aufsichtsrat darauf achten, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren verfügt. Der Ausschussvorsitzende soll unabhängig und kein ehemaliges Vorstandsmitglied der Gesellschaft sein, dessen Bestellung weniger als zwei Jahre vor seiner Bestellung zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses endete. Der Aufsichtsratsvorsitzende soll nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben.

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

Der **Finanzausschuss,** bestehend aus dem Aufsichtsratsvorsitzendem oder seinem Stellvertreter sowie vier weiteren Mitgliedern, bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über folgende Angelegenheiten vor:

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

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

Der Vorstand

Aufgaben und Zuständigkeiten

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

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

Dem Vorstand gehören Rolf Buch (Vorstandsvorsitzender) sowie Klaus Freiberg, Helene von Roeder und Daniel Riedl an. Weitere Informationen finden sich im Geschäftsbericht 2018. → **S. 32 f.** Von der Bildung von Ausschüssen im Vorstand ist abgesehen worden.

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

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

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

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

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

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

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

Besetzung der Führungsorgane

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

Besetzung des Aufsichtsrats

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

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

Weitere allgemeine Kriterien für die Zusammensetzung sind:

> Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands angehören.
> Die Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben.
> Sofern ein (designiertes) Mitglied einem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, soll es insgesamt nicht mehr als drei Aufsichtsratsmandate in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften oder in Aufsichtsgremien von konzernexternen Gesellschaften wahrnehmen, die vergleichbare Anforderungen stellen.
> Die Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat ist auf maximal 15 Jahre festgelegt.
> Als Altersgrenze ist die Vollendung des 75. Lebensjahrs zum Zeitpunkt der Wahl zum Aufsichtsrat festgelegt.

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

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

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

Diversity: Bei den Wahlvorschlägen soll der Aufsichtsrat zudem auf Vielfalt (Diversity) achten. Nach dem Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst setzt sich der Aufsichtsrat zu mindestens

30 Prozent aus Frauen und zu mindestens 30 Prozent aus Männern zusammen. Es soll weiterhin mindestens eine Frau Mitglied des Nominierungsausschusses sein. Der Aufsichtsrat von Vonovia soll beiden Kriterien entsprechen.

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

Zielerreichung: Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats sind erreicht: Die Anzahl weiblicher Mitglieder im Aufsichtsrat beträgt vier Mitglieder (33 %). Hildegard Müller, Clara-Christina Streit und Dr. Ariane Reinhart sind Mitglieder des Präsidial- und Nominierungsausschusses. Sämtliche zwölf Mitglieder des Aufsichtsrats sind nach seiner Einschätzung unabhängig im Sinne von Ziffer 5.4.2 des DCGK. Die wesentlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen der Aufsichtsratsmitglieder sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst dargestellt. Im Bericht des Aufsichtsrats in diesem Geschäftsbericht wird tabellarisch die Sitzungsteilnahme aufgeführt. → **S. 37** Sie zeigt, dass alle Mitglieder mit der gebotenen Regelmäßigkeit ihr Mandat wahrgenommen haben.

Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats

					Schlüsselkompetenzen & Erfahrungsfelder*							
Name	Unabhängigkeit	Geburtsjahr	Jahr der Bestellung	Nationalität	Rechnungswesen, Finanzen	Immobilien	Strategie	Recht	Internat. Management, M&A, Kapitalmarkt	Investitionserfahrung	Digitalisierung	Nachhaltigkeit
Jürgen Fitschen (Vorsitzender)	ja	1948	2018	Deutsch	x		x	x	x	x		
Prof. Dr. Edgar Ernst	ja	1952	2013	Deutsch	x		x	x	x	x		
Burkhard Ulrich Drescher	ja	1951	2014	Deutsch		x	x	x			x	x
Vitus Eckert	ja	1969	2018	Österreichisch		x	x	x	x	x		
Dr. Florian Funck	ja	1971	2014	Deutsch	x		x	x	x	x		
Dr. Ute Geipel-Faber	ja	1950	2015	Deutsch	x	x			x	x		
Daniel Just	ja	1957	2015	Deutsch	x	x	x			x		x
Hildegard Müller	ja	1967	2013	Deutsch	x		x	x			x	x
Prof. Dr. Klaus Rauscher	ja	1949	2008	Deutsch	x	x	x	x	x			
Dr. Ariane Reinhart	ja	1969	2016	Deutsch			x	x	x		x	x
Clara-Christina Streit	ja	1968	2013	Deutsch/US	x		x		x	x	x	
Christian Ulbrich	ja	1966	2014	Deutsch		x	x		x	x	x	

* Die Aufsichtsratsmitglieder konnten maximal fünf Kompetenzfelder benennen.

Besetzung des Vorstands

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

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

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

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

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

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

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

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

Zielerreichung: Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Vorstands sind voll erfüllt. Der Vorstand besteht aus einer Frau und drei Männern, die den Konzern mit ihrem Erfahrungs- und Kompetenzprofil angemessen führen können. Der Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands beträgt zum Zeitpunkt dieser Erklärung aufgrund des unveränderten Mitarbeiterkreises auf dieser Ebene weiterhin 17,6 %. Ziel ist es, die neue Zielquote von 30 % bis zum 31. Dezember 2021 durch eine dementsprechende Nachfolgeplanung zu erreichen. Mit 33,9 % wird die vom Vorstand beschlossene Quote für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands bereits erfüllt.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

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

Vermeidung von Interessenkonflikten

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

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

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

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

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

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

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

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

Vonovia SE am Kapitalmarkt

> Relative Entwicklung des Vonovia Aktienkurses in 2018 deutlich besser als Vergleichsindizes DAX und EPRA Europe
> Dividende: zum fünften Mal in Folge gesteigert – erneut hohe Akzeptanz der Aktiendividende
> Erstmalig durchgeführte Corporate-Governance-Roadshow stößt auf starkes Investoren-Interesse
> Aufnahme in den Nachhaltigkeits-Aktienindex GPR IPCM LFFS Sustainable GRES Index

Entwicklung der internationalen Kapitalmärkte

Das Jahr 2018 verlief für die internationalen Kapitalmärkte sehr wechselhaft. Die Unsicherheit im Hinblick auf die künftige Zinsentwicklung und drohende Handelskonflikte verbunden mit internationalen politischen Spannungen und der Sorge vor Eskalationen haben die Kapitalmärkte weltweit belastet.

So hat der Dow Jones im Jahr 2018 6,7 % eingebüßt, der Dax-Kursindex sogar 18,3 %. Auch der EPRA-Index für europäische Immobilientitel schloss negativ bei 1981,17 Punkten, was ein Minus im Vergleich zum Vorjahr von 11,7 % bedeutet.

Schaut man sich die Performance der großen Industriesektoren in der Eurozone an, so zeigt sich, dass fast alle Sektoren, einschließlich „Immobilien“, in dem sich auch die Vonovia Aktie befindet, 2018 unter Druck gerieten.

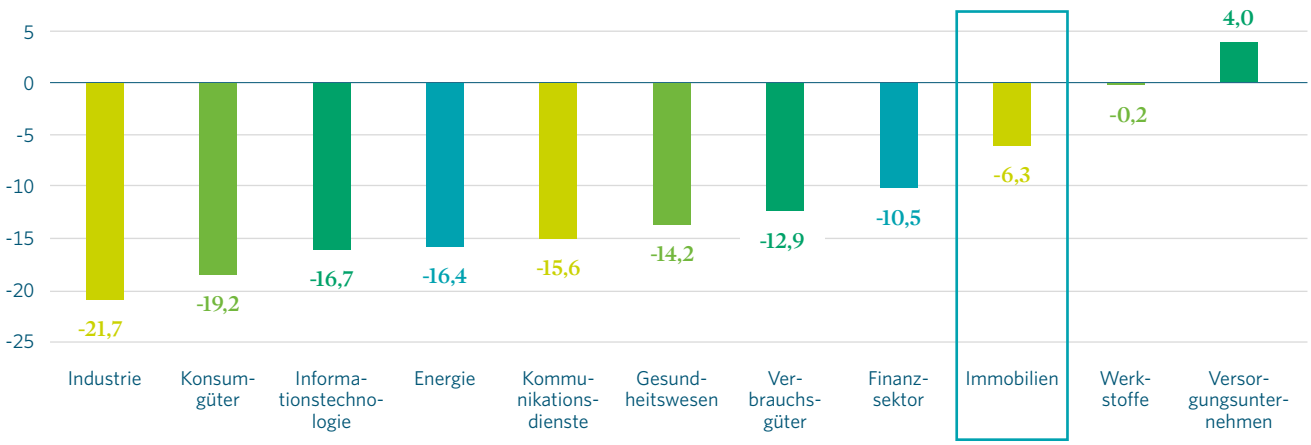
Die Vonovia Aktie

Die Vonovia Aktie verlor zwar im Geschäftsjahr 2018 ca. 4 %, ausgehend von einem Schlusskurs vom 31. Dezember 2017 von 41,39 € und einem Schlusskurs am 31. Dezember 2018 von 39,59 €, allerdings übertraf die Entwicklung der Vonovia Aktie im Jahresverlauf die Entwicklung des deutschen Leitindizes DAX, des EPRA-Indizes sowie der Immobilienindustrie in der Eurozone deutlich.

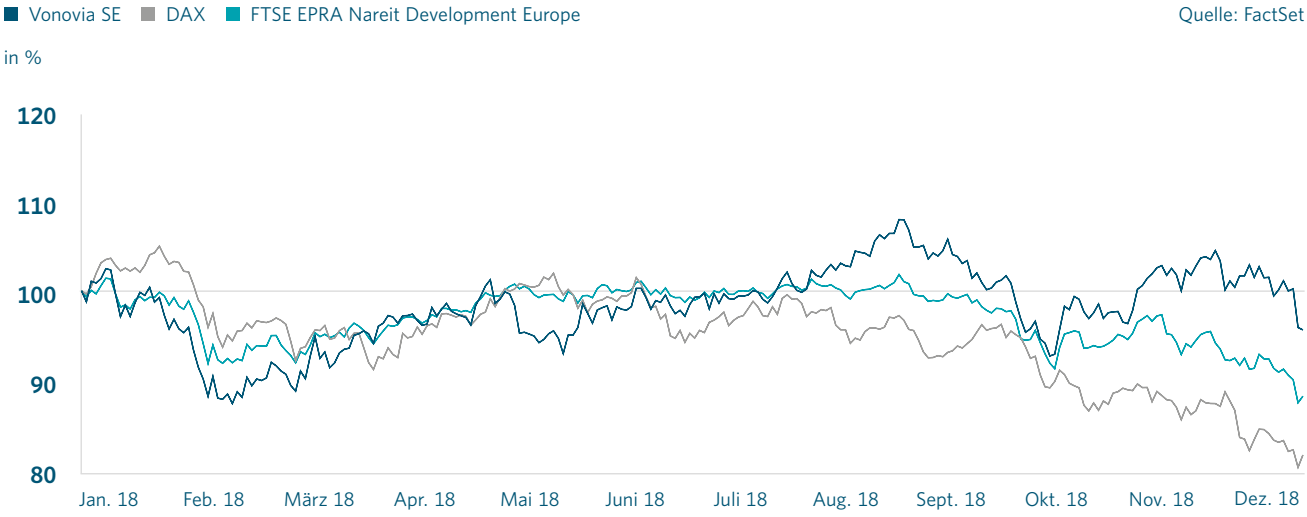
Entwicklung der Industriesektoren in der Eurozone 2018

in %

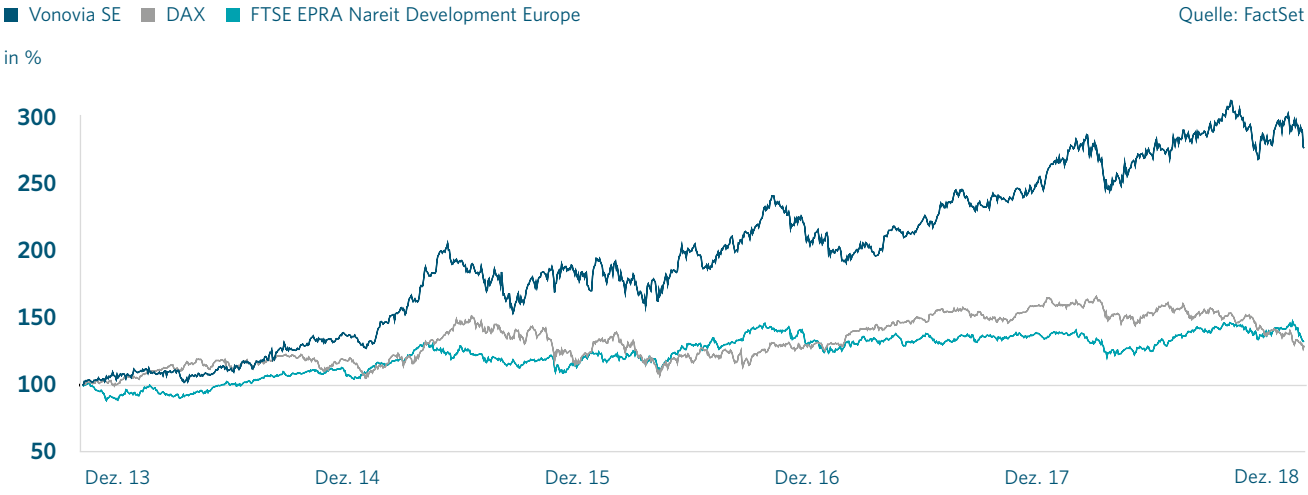
Quelle: Thomson Reuters



Entwicklung des Aktienkurses



Langfristige Rendite



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

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum Jahresende 2018 20,5 Mrd. €.

Langfristige Rendite

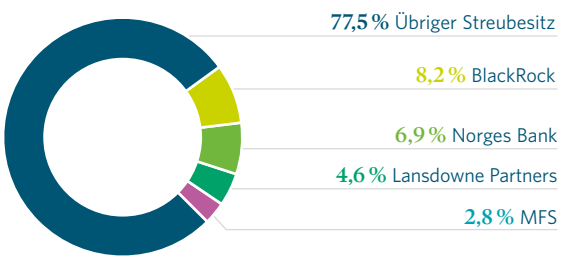
Ein Aktionär, der zum Zeitpunkt des Vonovia-IPO in 2013 Vonovia Aktien gekauft und gehalten hat sowie die Dividende jeweils wieder in Vonovia Aktien reinvestiert hat, konnte eine Wertsteigerung seines Aktiendepots um ca. 180 % bis zum Dezember 2018 verzeichnen und damit ein deutlich besseres Ergebnis erzielen als bei einer Investition in die Vergleichsindizes.

Aktionärsstruktur

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

Nach der Streubesitz-Definition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am

Wesentliche Anteilseigner (per 31. Dezember 2018)



31. Dezember 2018 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 93,1 %. Die zugrunde liegenden Stimmrechtsmitteilungen sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

https://investoren.vonovia.de/stimmrechtsmitteilungen

Analog zur langfristigen strategischen Ausrichtung von Vonovia ist auch die Mehrzahl der Investoren langfristig ausgerichtet. Zu den Anlegern zählen insbesondere Pensionskassen, Staatsfonds und internationale Assetmanager. Hinzu kommt eine große Anzahl von Einzelaktionären, die allerdings nur einen kleinen Teil des Gesamtkapitals repräsentieren.

Hauptversammlung 2018

Die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE fand am 9. Mai 2018 in Bochum statt; es waren 69,82 % des Gezeichneten Kapitals vertreten. Seit 2018 bietet unser Investorportal unseren Aktionären die Möglichkeit, die Anmelde- und Abstimmungsformalitäten zur Hauptversammlung bequem online zu erledigen. **https://investoren.vonovia.de/investorportal**

In Anwesenheit der ca. 300 Gäste und Aktionäre wurden sämtliche Beschlussvorschläge von der Hauptversammlung angenommen, so auch der Vorschlag, für das Geschäftsjahr 2017 eine Dividende in Höhe von 1,32 € pro Aktie auszuschütten. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von 18 % sowie einer Dividendenrendite von 3,2 % bezogen auf den Schlusskurs der Aktie zum Stichtag 31. Dezember 2017 von 41,39 €. Die Bardividende für das Geschäftsjahr 2017 wurde aus dem steuerlichen Einlagekonto ausgeschüttet. Daher wurde die Dividende an die Aktionäre ohne Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag ausgezahlt. Als Option zur Bardividende hat Vonovia zum zweiten Mal auch eine Aktiendividende angeboten. Jeder Aktionär hatte somit die Wahl, die Dividende in bar zu erhalten oder sich für den Bezug neuer Aktien zu entscheiden, um so verstärkt von einer zukünftigen Wertsteigerung des Unternehmens zu profitieren. Während der Bezugsfrist haben sich 40,9 % der Aktionäre für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Wie von Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagen, beschloss die Hauptversammlung zudem die Aufstockung des genehmigten Kapitals im gesetzlich zulässigen Umfang. Diese finanzielle Flexibilität soll es Vonovia ermöglichen, Eigenmittel schnell und umfassend erhöhen zu können.

Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Vonovia hat im Geschäftsjahr 2018 an insgesamt 18 Investorenkonferenztagen teilgenommen und 27 Roadshowtage an den wichtigsten europäischen, asiatischen und nordamerikanischen Finanzmarktplätzen durchgeführt. Darüber hinaus gab es diverse Teilnahmen an Anlegerforen sowie zahlreiche Einzelgespräche und Telefonkonferenzen mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren.

Im Herbst 2018 hat der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Jürgen Fitschen zusammen mit dem Leiter Investor Relations eine Corporate Governance Roadshow durchgeführt, auf der mit 14 von Vonovias größten institutionellen Investoren das Thema Corporate Governance bei Vonovia besprochen wurde. Hier kristallisierten sich insbesondere drei Themen als besonders relevant für die Aktionäre heraus: Aufsichtsrat (Zusammensetzung, Kompetenzprofil, Vergütung etc.), Vorstandsvergütung und genehmigtes Kapital. Obwohl Corporate-Governance-Roadshows bei börsennotierten Unternehmen immer beliebter werden, sind sie noch nicht gängige Praxis. Die transparente Darstellung von gelebter Governance bei Vonovia stieß auf sehr positive Resonanz und wir beabsichtigen, dieses Format in regelmäßigen Abständen fortzuführen.

Unter dem Motto „Unlocking Potential“ fand am 5. Juni 2018 der fünfte Capital Markets Day in Berlin statt. In drei Workshops zu den Themen Energie, Quartiersentwicklung und Projektentwicklung zeigte Vonovia den 55 externen Teilnehmern, welches Potenzial sich unter anderem aus diesen Themen für das Geschäft ergeben kann. Abgerundet wurde die Veranstaltung durch eine Property Tour, die zwei Stopps beinhaltete. Zunächst wurden die Teilnehmer in kleineren Gruppen durch ein Neubauprojekt geführt und konnten erfahren, wie aus einem brachliegenden Grundstück durch professionelle Entwicklung und nachhaltiges Bauen ein hochwertiges Wohnquartier mit Eigentums- und Mietwohnungen entstehen kann. Anschließend wurde den Teilnehmern anhand eines Quartiersentwicklungsprojektes gezeigt, wie sozial verträgliche Quartiersentwicklung funktioniert.

Anhand zweier Musterwohnungen konnten sich die Gruppen ein Bild davon machen, wie altersgerechte Modernisierung erfolgreich realisiert werden kann.

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

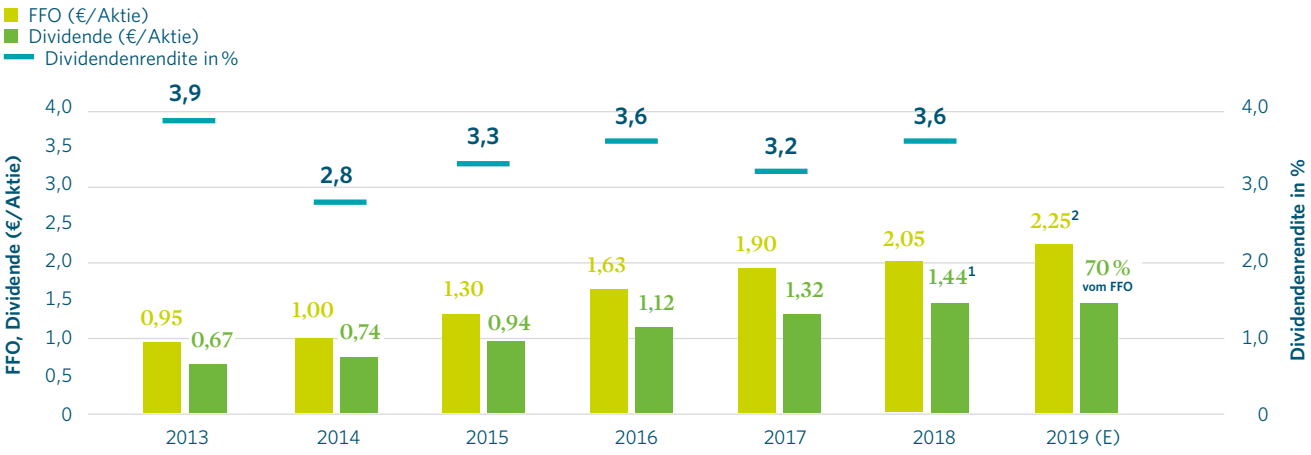
Auch 2019 werden wir unsere offene Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Roadshows, Konferenzen sowie die Teilnahme an Anlegerforen sind bereits geplant und können dem Finanzkalender auf unserer Investor-Relations-Webseite entnommen werden.

https://investoren.vonovia.de

Positive Analysteneinschätzungen

Aktuell verfassen 31 internationale Analysten regelmäßig Studien über Vonovia (Stand: 31. Dezember 2018). Zum 31. Dezember 2018 lag der durchschnittliche Zielkurs bei 47,50 €. Es sprachen 66 % eine Kauf-Empfehlung aus, 27 % eine Halten-Empfehlung sowie 7 % eine Verkaufsempfehlung für die Aktie aus. Ein Broker hat aufgrund von Übernahmen durch Vonovia zurzeit die Coverage ausgesetzt.

Attraktive Dividende



1 Beabsichtigter Dividendenvorschlag für die Hauptversammlung 2019.
2 Mittelwert der Prognose. 2019 = Group FFO. Alle Vorjahre FFO 1. 2013, 2014 TERP adjusted.

Erfolgreiche Entwicklung der Vonovia Aktie in der Mehrjahresansicht

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

* Werte sind TERP-adjusted.
** Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung.
Quelle der Kurse: Factset

Informationen zur Aktie

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	518.077.934
Grundkapital in €	518.077.934
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	094567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Indizes & Gewichtung 31. Dezember 2018	DAX (2,4 %) | Stoxx Europe 600 (0,3 %) | MSCI Germany (2,0 %) | GPR 250 World (1,7 %) | FTSE EPRA/NAREIT Europe Index (9,8 %) | GPTMS150 (2,6 %)

Emissionsvolumen Vonovia pro Jahr

Informationen zur Aktie

Die Kontinuität unserer Geschäftsstrategie zeigt sich auch in unserer Dividendenpolitik. Wir haben uns als Maßgabe gesetzt, ca. 70 % unseres Group FFO an unsere Aktionäre auszuschütten. Für das Geschäftsjahr 2018 planen wir, der Hauptversammlung eine Dividende pro Aktie in Höhe von 1,44 € vorzuschlagen, was eine Steigerung von 9 % gegenüber 2017 bedeutet.

Finanzierungsumfeld

2018 war von einer lockeren Geldpolitik geprägt und die Konjunkturdaten aus dem Euro-Raum haben sich stabilisiert. Es verdichten sich die Anzeichen für einen mittelfristig zunehmenden Preisauftrieb.

Im Euro-Währungsgebiet sorgte die von der Europäischen Zentralbank beschlossene Weiterführung des Wertpapierankaufprogramms allerdings in geringerem Umfang bis September 2018 für ein insgesamt stabiles Zinsumfeld. Im Juni 2018 verkündete der EZB-Chef, dass das Wertpapierankaufsprogramm erst zum Jahreswechsel 2018/2019 auslaufen solle. Zahlungen aus fällig werdenden Anleihen wird die EZB allerdings auch nach diesem Zeitpunkt wieder in Anleihen investieren. Im September 2018 hatte die EZB beschlossen, die Anleihekäufe nach dem September 2018 auf einen Umfang von monatlich 15 Mrd. € monatlich zu reduzieren und bestätigte, dass die Zinsen mindestens bis Mitte 2019 auf dem niedrigen Niveau bleiben werden.

Die Rendite zehnjähriger deutscher Bundesanleihen schwankte im Jahr 2018, allerdings ohne einen nachhaltigen Trend hin zu höheren Marktzinssätzen. Erhöhte makroökonomische Risiken wie z. B. globale Handelskonflikte sowie die Unsicherheiten um den Brexit führten zu einer verstärkten Nachfrage nach risikoarmen Anleihen.

Die US-Notenbank Fed als größte Notenbank der Welt hat 2018 ihren monetären Kurs radikal geändert. Sie investiert nicht mehr in Anleihen und führt damit den Finanzmärkten keine zusätzliche Liquidität zu. Im Gegenteil, es werden sogar erworbene Anleihen wieder verkauft.

Unter den größten Kapitalmarkt-Emittenten weltweit

Die Rating-Agentur Standard & Poor's hat die Kreditwürdigkeit von Vonovia mit einem Long-Term Corporate Credit Rating von ‚BBB+' mit stabilem Ausblick und mit einem Short-Term Credit Rating von ‚A-2' eingestuft. Unsere erstklassige Bonität ermöglicht uns weiterhin uneingeschränkten Zugang zu den internationalen Kapitalmärkten, an denen wir uns in kurzer Zeit etablieren konnten. Mit einem durchschnittlichen Emissionsvolumen von 3,0 Mrd. € pro Jahr zwischen 2015–2018 nehmen wir nach Auswertungen von Dealogic den 14. Rang unter den Top 15 EUR-Investment Grade Emittenten weltweit ein.

Erfolgreiche Finanzierungsmaßnahmen im Jahr 2018

Beeinflusst durch das positive konjunkturelle Umfeld und die vielerorts expansive Geldpolitik war der globale Anlagebedarf der Investoren in der ersten Jahreshälfte ungebrochen hoch. Ab Mitte der zweiten Jahreshälfte haben sich jedoch die Ankündigung der Europäischen Zentralbank zur schrittweisen Reduzierung des Wertpapierankaufprogramms, die potenziellen Handelskriege sowie die Spannungen zwischen EU und Italien auf die Risikoaufschläge an den Anleihemärkten negativ ausgewirkt. Von dieser Entwicklung waren auch die Anleihen von Vonovia betroffen.

Vonovia konnte im Jahr 2018 am Primärmarkt ein Emissionsvolumen in Höhe von insgesamt 3,6 Mrd. € (2017: 2,0 Mrd. €) zu volumengewichteten durchschnittlichen Zinskosten von 1,45 % (2017: 0,91 % p. a.) begeben. Die durchschnittliche Laufzeit unserer emittierten Anleihen in 2018 betrug 9,3 Jahre (2017: 6,3 Jahre). Wir konnten so 2018 das attraktive Marktumfeld aktiv zur Verlängerung unserer durchschnittlichen Laufzeit nutzen und unser Fälligkeitenprofil weiter glätten.

Zur Ausweitung der Flexibilität im Rahmen von Refinanzierungsstrategien hat Vonovia in 2018 ihr Commercial-Paper-Programm um 500 Mio. € auf ein Emissionsvolumen von bis zu 1,0 Mrd. € erhöht. Des Weiteren wurde 2018 die Betriebsmittellinie ebenfalls um 500 Mio. € auf 1,0 Mrd. € erhöht. Einzelheiten zum Finanzierungsportfolio sind im Konzernanhang dargestellt.

Ausblick auf die Kapitalmärkte

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

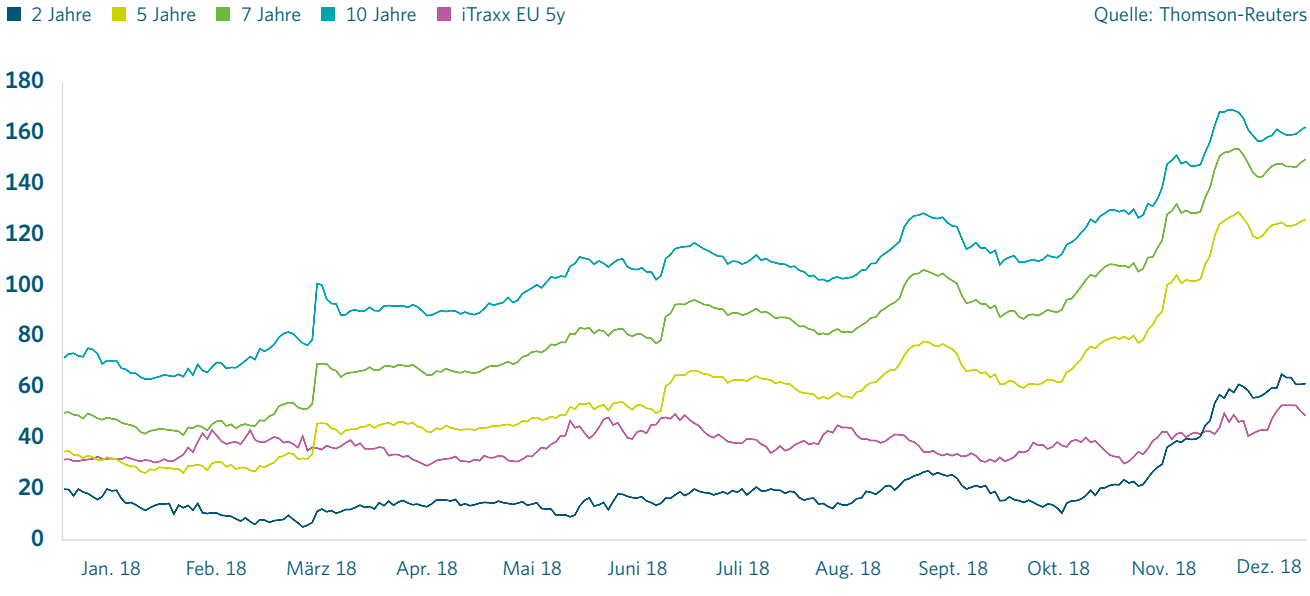
Der Ruf von deutschen Wohnimmobilienaktien als sicherer Hafen könnte sich infolge eines Brexits ggf. verstärken, wenn Investoren Kapital aus Immobilientiteln in Großbritannien abziehen und alternative Anlagemöglichkeiten suchen. Eine erhöhte Nachfrage könnte sich demzufolge sogar positiv auf die Performance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

Wir erwarten im Einklang mit einer Vielzahl von Analysten und Marktteilnehmer angesichts der immer noch attraktiven konjunkturellen Aussichten, auch wenn im Vergleich zum Vorjahr etwas eingetrübter, und der immer noch vorhandenen Liquidität mittelfristig weiterhin aufnahmefähige Fremdkapitalmärkte und attraktive Finanzierungskonditionen. Von dauerhaften Auswirkungen durch die fortlaufenden Brexit-Verhandlungen gehen wir aktuell angesichts des globalen Charakters der Fremdkapitalmärkte auch insofern nicht aus.

Mit einem nachhaltig im pfandbrieffähigen Bereich liegenden Verschuldungsgrad und dem Investment Grade Rating bleiben die Fremdkapitalinstrumente von Vonovia auch bei möglicherweise geringerem Anlagedruck und rückläufiger Liquidität ein gefragtes Investment. Eine unmittelbare Korrelation zwischen Zinsentwicklung und Ergebnis ist aufgrund der langfristigen Laufzeiten unserer Finanzierungsinstrumente und dem gleichmäßigen Fälligkeitenprofil nicht zu erwarten. Es zeigt sich vielmehr, dass die Nachfrage-/Angebotsrelation in Bezug auf Wohnimmobilien und damit die Mietenentwicklung sehr viel stärkeren Einfluss auf das Ergebnis hat. Hinzu kommen die Ergebnisse des Value-add-Geschäfts, das unabhängig vom Zins ist.

Bzgl. der Zinsen erwarten wir keine signifikanten Veränderungen innerhalb der nächsten zwölf Monate und die Risikoaufschläge sollten nach der Reduzierung des Wertpapierankaufprogramms der Europäischen Zentralbank, im Vergleich zum Niveau zum Jahresende 2018, nach unserer Einschätzung ebenfalls voraussichtlich nicht nennenswert ansteigen.

Spread-Entwicklung (in Basispunkten)



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

2018 knüpfte Vonovia an die gute Geschäftsentwicklung des Vorjahres an: wir konnten unsere Geschäftsstrategie erfolgreich umsetzen und dabei alle wesentlichen Kennzahlen verbessern. Auch in das laufende Geschäftsjahr blicken wir optimistisch.

60 Grundlagen des Konzerns
70 Nicht-finanzielle Erklärung
83 Portfoliostruktur
88 Unser Leistungsversprechen
94 Unternehmenssteuerung
98 Wirtschaftsbericht
121 Weitere gesetzliche Angaben
131 Chancen und Risiken
141 Prognosebericht

Grundlagen des Konzerns

Rahmenbedingungen des deutschen Wohnimmobilienmarktes

Jeder Mensch wohnt. Neben den physiologischen Grundbedürfnissen stellt Wohnen ein elementares und fundamentales Bedürfnis der Menschen dar; **Wohnen** bedeutet nicht nur Schutz und Obdach, sondern ist vor allem auch Ausdruck des persönlichen Lebensstils. In Deutschland gibt es nach jüngsten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes gut 42,0 Millionen Wohnungen für rund 82,9 Millionen Menschen.

Zum Zeitpunkt des letzten verfügbaren Mikrozensus (2014) betrug die Eigentümerquote bei bewohnten Wohnungen 45,5 %, während die Mieterquote bei 54,5 % lag. Mietwohnungen werden zu einem überwiegenden Teil durch private Kleinanbieter bereitgestellt. Daneben gibt es in Deutschland genossenschaftliche, kommunale, öffentliche und kirchliche Vermieter sowie die privatwirtschaftlich-professionellen Vermieter wie Vonovia. Letztere boten laut dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) zum Zeitpunkt des Mikrozensus rund 4,2 Millionen Wohnungen an. Vonovia vermietet in Deutschland aktuell rund 358.500 Wohnungen. Dies entspricht rund 8,5 % des Angebots von privatwirtschaftlich professionellen Vermietern und rund 1,5 % des deutschen Mietwohnungsbestandes.

Viele Großstädte und ihr Umland wachsen deutlich. Ursache dafür ist insbesondere die **Zuwanderung** aus dem In- und Ausland, verstärkt durch den Zuzug von Flüchtlingen aus den globalen Krisengebieten. Die wachsenden Städte und Regionen verzeichnen daher eine steigende Nachfrage nach bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum. Die Folge sind Wohnungsengpässe sowie steigende Mieten und Preise. Der Neubau hinkt trotz steigender Fertigstellungszahlen dem Wohnraumbedarf hinterher. Dies gilt vor allem für die Metropolregionen. Andere Städte und ländliche Regionen in verschiedenen Teilräumen Deutschlands sind hingegen von Bevölkerungsverlusten geprägt.

Die deutsche Bevölkerung wird im Durchschnitt zudem zunehmend älter und stellt damit die Wohnungswirtschaft insbesondere im Bereich des altersgerechten Wohnens vor erhebliche Herausforderungen.

Die Wahrnehmung der **Wohnraumproblematik,** die sich in der Knappheit an verfügbarem, bezahlbarem Wohnraum in den Metropolregionen und dem damit verbundenen starken Anstieg der Immobilienpreise sowohl im Miet- als auch im Eigentümermarkt äußert, hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Gleichzeitig zeigen Umfragen, dass die allgemeine Meinung besteht, die Politik hätte in der Vergangenheit wohnungspolitisch unvorteilhafte Entscheidungen getroffen und würde heute zu wenig unternehmen, dem Problem entgegenzuwirken. Diese Wohnungsknappheit und in deren Folge die Immobilienpreis-/Mietpreisentwicklung löst ein subjektives Ungerechtigkeitsempfinden quer durch alle Gesellschaftsschichten aus mit steigendem Druck auf die politischen Entscheidungsträger.

Dies bedeutet für die Anbieter von Wohnraum, sehr sensibel mit der öffentlichen Wahrnehmung des Themas Wohnen umzugehen und das Gespräch proaktiv mit den politischen Interessenvertretern und den Mietern auf lokaler, regionaler wie bundesweiter Ebene zu suchen. In dem Spannungsfeld der unterschiedlichsten Anspruchsgruppen (Stakeholder) muss der Ausgleich zwischen den Anforderungen, die die aktuellen gesellschaftlichen **Megatrends** aufzeigen, und den fundamentalen Wohnbedürfnissen der Menschen gefunden werden.

Gesellschaftliche Megatrends

Das Geschäftsmodell von Vonovia wird durch bedeutende Umfeldentwicklungen und Megatrends mitbestimmt. Die wesentlichsten Megatrends auf dem Wohnungsmarkt sind (1) die Wohnungsknappheit, (2) der Klimawandel und die Vermeidung fossiler Brennstoffe mit dem Ziel der Eindämmung des Ausstoßes klimaschädlicher Emissionen, (3) die Migration und der gesellschaftliche Wandel sowie (4) der demographische Wandel und die Nachfrage nach der Bereitstellung zeitgemäßen Wohnraums. Zunehmende Bedeutung gewinnt (5) die Digitalisierung. Diese Megatrends treffen auf eine gesetzlich stark regulierte Immobilienwirtschaft und auf steigende Sorgen der Öffentlichkeit hinsichtlich der Wohnraumproblematik.

(1) Die Wohnungsknappheit in Deutschland drückt sich in einem jährlichen Neubaubedarf von 350.000 bis 400.000 Wohnungen aus. Dem gegenüber stehen 2018 voraussichtlich rund 353.000 Baugenehmigungen und nur rund 300.000 Fertigstellungen. Allein in den sieben größten deutschen Städten besteht bis 2020 ein realer, jährlicher Neubaubedarf von rund 88.000 Wohnungen. Diese Wohnungsknappheit hat zur Folge, dass es an den Wohnungsmärkten der Top-Standorte nahezu keine Leerstände mehr gibt. Dadurch bedingt steigt das Mietniveau in den Ballungszentren stärker als das Lohnniveau, sodass die Wohnkostenbelastungen überproportional zunehmen. Daneben fallen immer mehr Wohnungen aus der Sozialbindung. Während es 1990 noch rund 3 Mio. Sozialwohnungen in Deutschland gab, geht die Zahl bis 2020 auf rund 1 Mio. Sozialwohnungen zurück. Vonovia will in bestehenden Quartieren durch Nachverdichtung auf eigenen Flächen neue Wohnungen schaffen. Hierfür stehen Vonovia effiziente Prozesse zum modularen Neubau zur Verfügung, um hier kurzfristig günstigen Wohnraum zu schaffen. Zusätzlich sollen durch das Immobilienentwicklungsgeschäft in den kommenden Jahren rund 12.000 neue Wohnungen erstellt werden.

(2) Deutschland hat sich den Klimazielen von Paris verpflichtet, um dem Klimawandel entgegenzuwirken. Dafür ist eine umfassende energetische Sanierung dringend geboten, insbesondere da der Wohnungsbestand einen der größten Treibhausgasemittenten darstellt. Trotz sinkender gesellschaftlicher Akzeptanz für aufwendige Maßnahmen sanierte Vonovia zuletzt jährlich rund 5 % seines Bestandes nach energetischen Maßstäben und übertraf damit die bundesweite Sanierungsquote. Wir wollen weiter dafür Sorge tragen, dass unsere Mieter finanziell nicht überfordert werden und dennoch Lösungen für weniger CO_2-Emissionen im Gebäudebestand finden. Energetische Modernisierung bedeutet Investitionen in Gebäudeausstattung und Dämmung. Aber auch die internen Prozesse werden hinsichtlich der energetischen Bilanz hinterfragt, wie Vonovia dies im Nachhaltigkeitsbericht darlegt.

(3) Der Zuzug von Menschen mit anderem kulturellen Hintergrund sowie die Binnenwanderung in Richtung der Metropolregionen und Schwarmstädte trifft häufig auf alteingesessene Menschen, was Auswirkungen auf das soziale Zusammenleben und das Erscheinungsbild der Quartiere hat. Auch einer drohenden unzureichenden sozialen Mischung in den Quartieren und damit einer sich verstärkenden Spannung im sozialen Zusammenleben ist Beachtung zu schenken. Vonovia stellt sich dieser Verantwortung durch eine gezielte Quartiersentwicklung, d. h. Vonovia entwickelt seine Bestände sowohl durch Investitionen in das Wohnumfeld, aber auch durch Investitionen in nachbarschaftliche und soziale Strukturen mit geeigneten Kooperationspartnern. Dabei sollen auch Regeln für ein einvernehmliches Zusammenleben etabliert werden.

(4) Zudem ändern sich die Wohnbedürfnisse. Die deutsche Bevölkerung wird zunehmend älter und stellt die Wohnungswirtschaft damit insbesondere im Bereich des altersgerechten Wohnens vor erhebliche Herausforderungen. Die Haushaltszahl steigt durch eine wachsende Zahl von Ein- bis Zweipersonenhaushalten. Diese Entwicklung verstärkt die wachsende Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen für kleinere Haushalte. Die Migrationsmuster innerhalb Deutschlands und die Zuwanderung aus dem Ausland steigern die Nachfrage nach bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen zusätzlich. Dies trifft auf einen gealterten Wohnungsbestand, der noch unter anderen Vorzeichen errichtet wurde.

(5) Digitalisierung: Der digitale Wandel beeinflusst zunehmend auch das Geschäftsmodell von Vonovia. Die Entwicklung der Digitalisierung, also im Wesentlichen exponentiell steigende Rechenleistung, Vernetzung (Internet der Dinge (IoT)) und Plattformlösungen, Mobile Devices sowie die Automatisierung von Prozessen durch Robotics (RPA) bis hin zur künstlichen Intelligenz (AI) werden laufend beobachtet und deren Einfluss auf unser Geschäftsmodell evaluiert und gegebenenfalls adaptiert. Digitalisierung und deren Nutzen evaluieren wir mit Blick auf unsere Prozesse und unsere Kunden. Smart Real Estate bedeutet für Vonovia bereits konkret eine weitgehende Digitalisierung der Geschäftsprozesse mit einem erreichten Reifegrad, der Ansätze von RPA beinhaltet und sich bis hin zu ersten Ansätzen von AI bspw. in der Vertragsanalyse und Bestandsdatenanalyse erstreckt. Im Bereich Neubau setzen wir Lösungen des Building Information Modelling (BIM) ein. Vernetzung

erfolgt insbesondere innerhalb der Wertschöpfungskette im Rahmen unserer Bewirtschaftungsplattform im Wege einer kontinuierlich verbesserten Interaktion mit unseren Kunden durch entsprechende Apps und Portallösungen sowie in der Koordination von lokalem Kundenservice, der Handwerker- und Wohnumfeldorganisation sowie den kaufmännischen Unterstützungsfunktionen. Zunehmend sehen wir aber auch Möglichkeiten hinsichtlich Smart-Home-Gebäudelösungen. Diese reichen von Smart Grid über Assistenzsysteme bis hin zu Predictive Maintenance. Vonovia verfolgt Digitalisierung nicht als Selbstzweck, sondern um die Kundenzufriedenheit zu erhöhen, die Entscheidungsgrundlagen zu verbessern, das Geschäftsmodell und die Prozesse weiterzuentwickeln und den Ressourceneinsatz zu reduzieren.

Das Unternehmen

Vonovia bewirtschaftet einen Wohnungsbestand von rund **358.000 Wohnungen** in fast allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands. Dazu kommt ein Bestand von rund 23.000 Wohneinheiten in Österreich und rund 14.000 Wohnungen in Schweden. Der Gesamtverkehrswert beträgt rund 44,2 Mrd. € und das Nettovermögen nach EPRA-Definition rund 26,1 Mrd. € (EPRA European Public Real Estate Association). Neben den eigenen Wohnungen verwaltet Vonovia ca. 84.000 Wohnungen für Dritte. Damit stellt Vonovia in Deutschland, Österreich und Schweden jeweils eines der führenden Wohnungsunternehmen dar, allerdings mit einem insbesondere für Deutschland sehr geringen Marktanteil von rund 1,5 % aufgrund des fragmentierten Marktes. Weiterhin ist Vonovia mit einer Minderheitsbeteiligung an einem ehemaligen Portfolio der französischen Staatsbahn SNCF engagiert.

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

Die **Altersstruktur** des deutschen Wohnungsbestands von Vonovia von rund 358.000 Wohnungen zeigt, dass rund 69 % in den Jahren 1945 bis 1980 gebaut wurden, rund 15 % stammen aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg, während rund 16 % aus der Zeit nach 1980 stammen. Davon wurde knapp 1 % nach dem Jahr 2000 gebaut.

Zur Geschichte von Vonovia gehört aber auch eine Phase, die durch „Private-Equity-Investoren" geprägt war, weil sich öffentliche und private Arbeitgeber aus der Werkswohnungsbewirtschaftung im Rahmen der Privatisierung und Liberalisierung des Wohnungsmarktes zurückgezogen hatten. Der deutsche Wohnungsmarkt erfuhr damit insgesamt einen Wandel. Das verfolgte Geschäftsmodell der Investoren traf auf einen in die Jahre gekommenen Bestand mit durchaus beträchtlichem **Instandhaltungs- und Modernisierungsstau;** deren Geschäftsmodell hatte schlussendlich dann auch nicht den erhofften Erfolg gezeigt und die Instandhaltungen und Investitionen in die Wohnungsbestände wurden noch weiter zurückgefahren. Dies bedingte zum Teil folgenschwere Wohnungsmängel mit der Folge anhaltender und reputationsschädigender Mieterbeschwerden.

Vor dem Hintergrund der Diskussion zur Eindämmung des Klimawandels muss betrachtet werden, dass der gesamte Gebäudebestand in Deutschland mit rund 35 % des Endenergieverbrauchs einen maßgeblichen Einfluss auf die Emission von Treibhausgasen hat und die Verpflichtung der Bundesrepublik Deutschland gemäß **Klimaabkommen von Paris** nur mit substanziellen energetischen Modernisierungsmaßnahmen in die an sich schon modernisierungsbedürftigen Wohnungsbestände erreicht werden kann. Dabei liegt die Sanierungsquote von Wohngebäuden in Deutschland bei rund 1 % und damit deutlich unter dem politischen Ziel von 2 %. (An dieser Stelle sei auf den Nachhaltigkeitsbericht von Vonovia verwiesen.)

Dem Pariser Klimaabkommen und der Marke von 2 % an **energetischer Modernisierung** fühlt sich Vonovia ebenso verpflichtet wie der Notwendigkeit des **nachhaltigen Substanzerhalts** der Wohnungsbestände und der **Bereitstellung zeitgemäßen, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraums.** Das Spannungsfeld zwischen notwendiger Modernisierung, berechtigtem kommerziellen Interesse eines privatwirtschaftlichen Vermieters und öffentlicher Wahrnehmung der akuten Wohnungssituation muss sowohl von den politischen Interessenvertretern wie auch von der Wohnungswirtschaft mit Augenmaß behandelt werden.

Als größtes Wohnungsunternehmen Deutschlands sieht sich Vonovia in einer besonderen **Verantwortung** gegenüber seinen Kunden, aber auch gegenüber der Gesellschaft und den Aktionären. Um dieser Verantwortung gerecht zu werden, sind neben den ökonomischen auch ökologische und soziale Aspekte für die unternehmerischen Entscheidungen sehr wichtig. Deshalb setzt sich Vonovia mit den aktuellen Entwicklungen und Trends auseinander und tauscht sich umfassend mit den unterschiedlichsten Anspruchsgruppen aus.

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

Vonovia stellt als **modernes Dienstleistungsunternehmen** dabei die Kundenorientierung und damit die Zufriedenheit der Kunden, der Mieter, in den Mittelpunkt. Ihnen ein bezahlbares und attraktives Zuhause bieten zu können, und dies kombiniert mit wohnungsnahen Dienstleistungen aus einer Hand, bildet die Voraussetzung für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung.

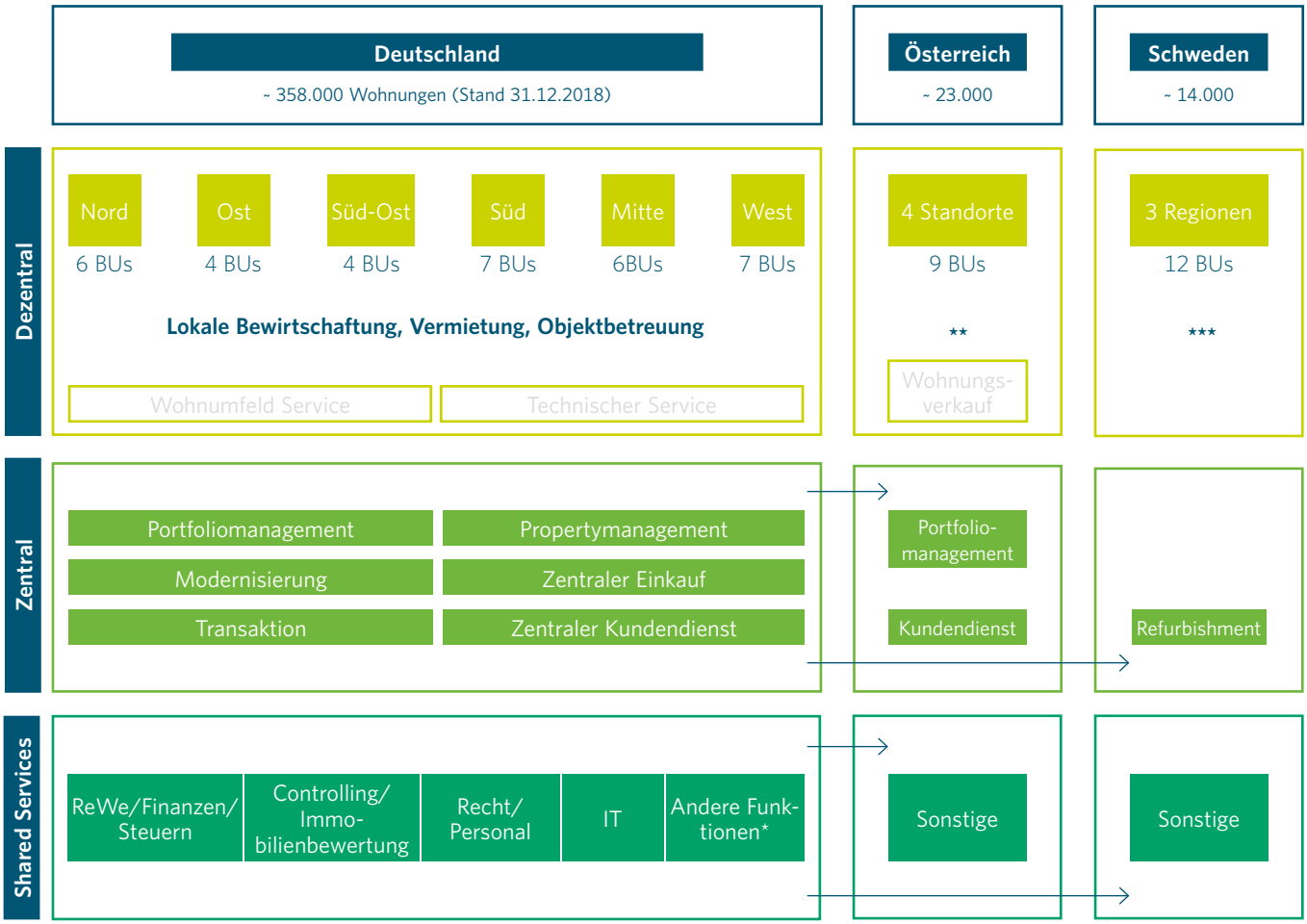
Das Geschäftsmodell von Vonovia bedeutet Vermietung von gutem, zeitgerechtem und vor allem bezahlbarem Wohnraum, die Entwicklung und den Bau neuer Wohnung für den Eigenbestand wie für den Verkauf sowie das Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen. Diese wohnungsnahen Dienstleistungen umfassen im Wesentlichen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

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

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

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

Unternehmensstruktur Bewirtschaftung



* Weitere Shared-Services und Stabsfunktionen: Investor Relations, Produktmanagement, Revision, Unternehmenskommunikation, Versicherungen.
** Asset Management, kaufmännische und technische Immobilienverwaltung, Vermietung, Hausbesorger/Objektbetreuung.
*** Kundenservice, Objektbetreuung, Vermietung, lokale Bewirtschaftung.

→ = Teilweise Übernahme oder Existenz von Zentralfunktionen und Shared Services.

Unternehmensstruktur

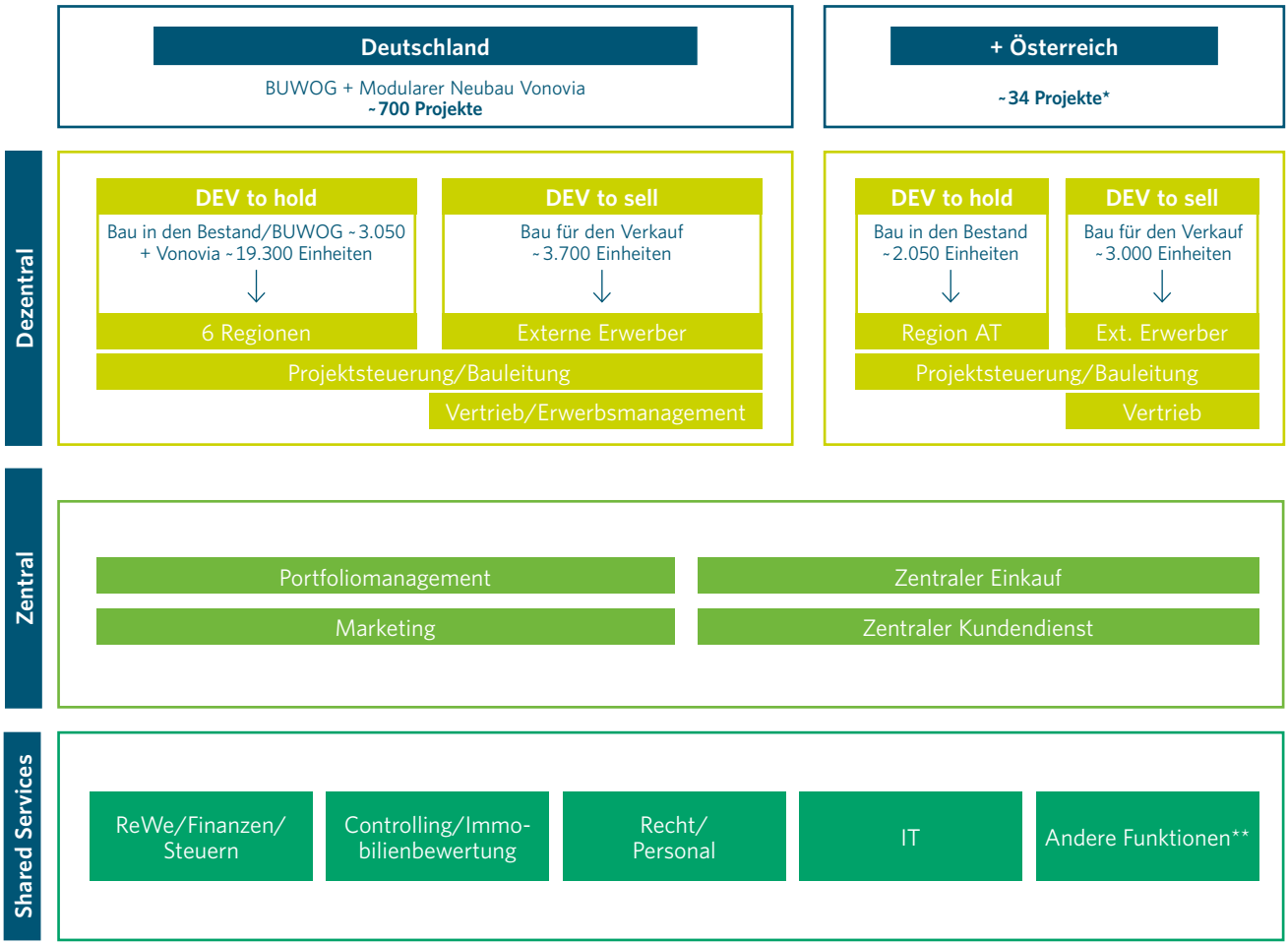
Die Vonovia SE als Muttergesellschaft des Vonovia Konzerns ist in der Rechtsform einer dualistischen SE organisiert. Diese wird von einem Vorstand geleitet, der die Geschäfte eigenverantwortlich führt und die strategische Ausrichtung des Konzerns bestimmt. Die Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit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

Der Unternehmenssitz der Vonovia SE ist in Deutschland. Der eingetragene Firmensitz ist seit 2017 Bochum. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in 44803 Bochum, Universitätsstraße 133. Zum 31. Dezember 2018 gehörten 522 rechtliche Einheiten/Gesellschaften zur Unternehmensgruppe von Vonovia. Eine detaillierte Anteilsbesitzliste der Vonovia SE ist im Anschluss an den Konzernanhang aufgeführt.

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

Zur Wahrnehmung ihrer Managementfunktionen hat die Vonovia SE eine Reihe von Servicegesellschaften gegründet, insbesondere für die kaufmännischen und operativen Unterstützungsfunktionen, die zentral in Shared-Service-centern zusammengefasst sind. Durch die Bündelung von Unternehmensfunktionen auf einer einheitlichen Bewirt-

Unternehmensstruktur Development



* Summe Projekte in Umsetzung, in Vorbereitung und in Planung.
** Weitere Shared-Services und Stabsfunktionen: Investor Relations, Revision, Unternehmenskommunikation, Versicherungen.

schaftungsplattform erzielt Vonovia Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skaleneffekte und erspart somit den Konzerngesellschaften das Unterhalten eigener Funktionen. Erst diese Bündelung ermöglicht die effektive und effiziente Bewirtschaftung eines bundesweiten Bestandes von 358.000 Wohnungen und sie ist darüber hinaus die Basis für eine erfolgreiche Digitalisierung der Prozessketten.

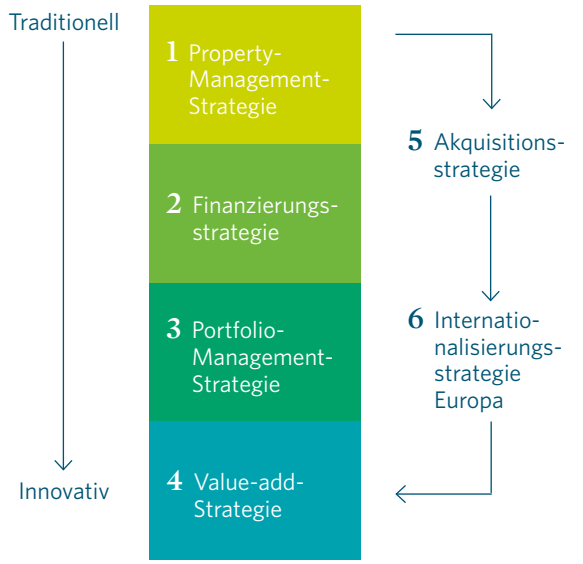
Das operative Bewirtschaftungskerngeschäft von Vonovia in Deutschland gliedert sich derzeit in sechs Regionen. Diese sind wiederum in Business Units (BUs) unterteilt, die jeweils für durchschnittlich etwa 10.500 Wohneinheiten dezentral vor Ort zuständig sind. Die Organisation der Hausmeister-, Handwerker- und Wohnumfeldorganisation folgt ebenfalls einem Regionalprinzip.

Die Zuständigkeiten für die weiteren Aktivitäten des Value-add-Geschäfts, also insbesondere des Produktmanagements, der Daten- und Energiedienstleistungen, der Aufstockung und der Modernisierung, sind zentral gebündelt. Dies gilt auch für die Aktivitäten des Vertriebs und der Akquisition.

Das Developmentgeschäft wird jeweils für Österreich und Deutschland ebenfalls zentral geführt.

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

Die 4+2-Säulen unserer Strategie



Strategie

Die 4+2 Strategie

Reputation und Kundenzufriedenheit bilden das Fundament unserer Strategie. Seit 2013 fußte unsere Strategie auf vier Säulen, die durch einen fünften verbindenden Strategieansatz, die Akquisitionsstrategie, vervollständigt wurde. Diese **vier Grundansätze** unserer Strategie umfassten das traditionelle Property Management, das Portfolio Management, die Finanzierungsstrategie und den innovativen Aspekt der Value-add-Strategie. Diese vier strategischen Grundansätze bedeuten für den Markt entsprechend einen ansteigenden Umfang an innovativen Elementen. Die fünfte Säule, die Akquisitionsstrategie, sollte opportunistisch die Wirkung der ersten vier strategischen Ansätze verstärken.

Diese Strategie hat sich in den vergangenen Jahren als höchst erfolgreich erwiesen. Ein Vergleich der speziellen deutschen Situation mit den europäischen Nachbarländern hat ergeben, dass Deutschland über einen leistungsfähigen Wohnungsmarkt verfügt. Diese Erkenntnis hat dazu geführt, dass wir überzeugt sind, das in Deutschland erworbene Know-how auch in Europa einsetzen zu können. Deshalb ist im Jahr 2017 aus der 4+1- die **4+2 Strategie** abgeleitet worden, bei der die Internationalisierung einen weiteren **opportunistischen Ansatz** darstellt, der die vier Grundansätze ebenfalls stärken soll.

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

Property-Management-Strategie

Kernelement der Property-Management-Strategie ist die ausgereifte skalierbare **Bewirtschaftungsplattform,** die wesentlich von ihren kundenorientierten lokalen Business Units, der konzernübergreifenden Bündelung von Leistungen in Shared-Service-Centern, den dazu aufgesetzten automatisierten Verfahren und den kosteneffizienten Prozessabläufen profitiert. Ziel der kontinuierlichen Verbesserung der Bewirtschaftungsplattform ist die Steigerung von Qualität und Effizienz im Kundenservice. Die Beherrschung von Komplexität des großen bundesweiten Wohnungsbestandes von Vonovia ist dabei oberstes Gebot. Maßstab ist für uns dabei die Kennzahl „Kosten pro Einheit (cost per unit/cpu)". Über unsere Managementplattform steuern wir den Instandhaltungs- und Modernisierungsprozess ebenso wie den Einkauf. Bei der Fortentwicklung der Plattform und deren Prozesse beobachten wir laufend die Entwicklungen in der Digitalisierung, um daraus weiteres Optimierungspotential für unsere Plattform und unseren Kundenservice zu generieren. Das österreichische und das schwedische Portfolio werden jeweils durch eine eigene Landesorganisation bewirtschaftet. Beide orientieren sich an der für Deutschland installierten und erfolgreichen Bewirtschaftungsplattform als Maßstab.

Finanzierungsstrategie

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

Aufgrund der breiten Basis an Eigen- und Fremdkapitalgebern und des unserer Gesellschaft von S&P erteilten Issuer Credit Ratings von BBB+/Stable/A-2 verfügt unser Unternehmen über einen sehr guten Zugang zu den internationalen Fremd- und Eigenkapitalmärkten. Damit können wir flexibel Kapital zu attraktiven Finanzierungsbedingungen beschaffen, sodass die Liquidität von Vonovia dauerhaft sichergestellt ist.

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

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

Portfolio-Management-Strategie

Das Gesamt-Portfolio unseres Immobilienbestandes gliedern wir einerseits in das Portfolio **„Strategic"** mit den Schwerpunkten einer werterhöhenden Bewirtschaftung durch „Operate" und „Invest", weiterhin in das Portfolio „Recurring Sales" mit dem Ziel der Veräußerung von Wohneigentum an Mieter, Eigennutzer und Kapitalanleger und in das Portfolio „Non-core Disposals" mit Standorten und Objekten, die für die weitere strategische Entwicklung der Gruppe als nicht zwingend notwendig erachtet werden.

Im Teilportfolio „Operate" des Strategic-Portfolios verfolgen wir den Ansatz, den Wert der Objekte durch nachhaltige Instandhaltungsmaßnahmen, Mietsteigerungen sowie eine Reduzierung der Leerstände weiterzuentwickeln. Im Teilportfolio „Invest" schaffen wir durch ein umfangreiches Investitionsprogramm, das auch den Klimaschutz aufgreift und somit Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen umfasst, zusätzlichen Mehrwert. Dabei investieren wir schwerpunktmäßig in Fassaden- und Dachdämmungen sowie neue Fenster und Heizungsanlagen. Bei den Investitionen in die Wohnungen orientieren wir uns bei der Verbesserung des Wohnungsstandards an den Anforderungen unserer Kunden. Neben der Modernisierung bzw. Erneuerung von Bädern, Fußböden sowie Elektroinstallationen gehört hierzu auch der Wunsch nach seniorenfreundlicher Ausstattung.

Im Rahmen von Nachverdichtungen werden wir auch zukünftig in unserem Bestand weiterhin neuen Wohnraum schaffen. Erste Neubauvorhaben wurden bereits erfolgreich abgeschlossen, weitere befinden sich in der Planung. Dazu gehört auch die Geschossaufstockung. Die **Neubau- und Aufstockungsprojekte** werden vielfach mit Hilfe von vorkonfigurierten Segmenten in serieller Bauweise standardisiert realisiert, was zu einer erheblichen Verkürzung der Projektlaufzeit führt. Die Durchführung in modularer Bauweise mit vorkonfigurierten Elementen erlaubt eine Standardisierung und Skalierung zu niedrigeren Herstellungskosten bei sicherer Projektabwicklung.

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

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

Das Portfolio **„Non-core Disposals"** enthält Standorte und Objekte, die nicht für die Wohnungsprivatisierung vorgesehen sind, die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen. Die Bestände, die diesem Portfolio zugeordnet sind, unterliegen einer regelmäßigen Überprüfung und bieten weiteres Veräußerungspotenzial.

Die Bestände in Österreich und Schweden sind in den jeweiligen Portfolios „Vonovia Österreich" bzw. „Vonovia Schweden" zusammengefasst.

Value-add-Strategie

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

Mit der Möglichkeit, das gesamte Portfolio insbesondere der Instandhaltungs- und Modernisierungsdienstleistungen durch die eigene Handwerkerorganisation abzudecken, erhöhen wir die allgemeine Attraktivität der Wohneinheiten sowie die Kundenzufriedenheit. Daneben übernimmt eine Wohnumfeldorganisation mit eigenen Mitarbeitern die Bewirtschaftung von Außenflächen, Grünanlagen, Spielplätzen und Müllstandplätzen unserer Bestände vor allem in den Ballungsräumen. Darüber hinaus haben wir in den vergangenen Jahren eine eigene Hausmeisterorganisation aufgebaut, deren Mitarbeiter die Bestandsimmobilien vor Ort betreuen. Über dieses konsequente Insourcing erhöhen wir kontinuierlich die Eigenleistungsquote und sorgen dafür, dass wir durch unsere eigenen Mitarbeiter noch enger vor Ort an den Immobilienstandorten präsent sind. Zudem verbessert dies die Reaktionszeiten auf Kundenanfragen und erleichtert den Koordinationsaufwand der Leistungen insbesondere in einem so großen bundesweiten Portfolio wie dem von Vonovia. Die bewirkte Verbesserung der Handwerkerverfügbarkeit und Erhöhung der Qualität von Reparaturen führt damit letztendlich zu einer Erhöhung der Kundenzufriedenheit.

Weiterhin umfasst die Value-add-Strategie die Aktivitäten des WEG-Geschäfts, der Immobilienversicherung und der Fremdbewirtschaftung.

Akquisitionsstrategie

In den vergangenen Jahren ist der Vonovia Konzern durch eine Vielzahl an Akquisitionen gewachsen. Das skalierbare operative Managementsystem ermöglichte die vollständige und zügige Integration neu übernommener Unternehmen und Portfolios, um so Harmonisierungs- und Skaleneffekte zu erzielen. Das Funktionieren dieser Strategie konnten wir in den vergangenen Jahren mehrfach belegen.

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

Wir verfolgen unsere Akquisitionen auf opportunistischer Basis. Bevor wir sie durchführen, müssen sie als wertsteigernd eingeschätzt werden. Eine solche Wertsteigerung wird in der Regel unter den Gesichtspunkten der strategischen Eignung, der Steigerung des FFO/Aktie und der Neutralität im Hinblick auf den NAV/Aktie beurteilt; dabei wird eine Finanzierung mit 50 % Eigenkapital und 50 % Fremdkapital unterstellt. Außerdem darf eine Akquisition das stabile Long-Term Corporate Credit Rating auf Niveau ‚BBB+' nicht gefährden.

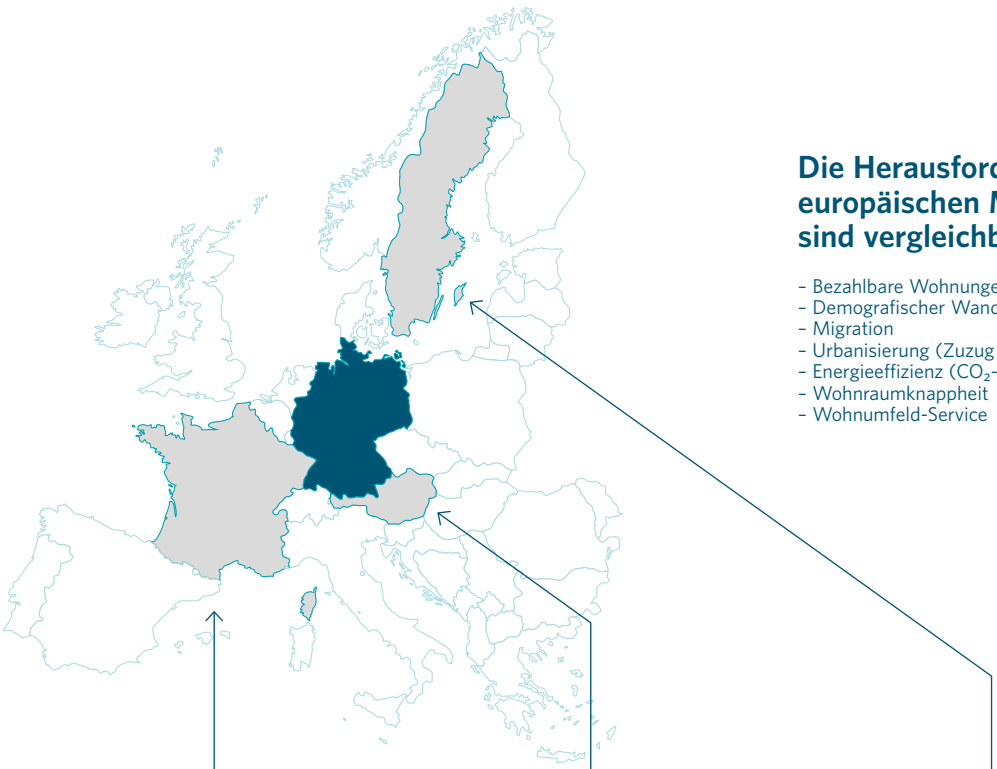
Trotz Verknappung des Angebots an attraktiven Portfolios bleibt Vonovia aktiv in der Umsetzung der Akquisitionsstrategie, da nach wie vor Möglichkeiten für erfolgreiche Übernahmen und Integrationen bestehen.

Internationalisierungsstrategie Europa

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

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

Europäische Aktivitäten – Aktuelle Schritte



Die Herausforderungen in vielen europäischen Metropolregionen sind vergleichbar:

- Bezahlbare Wohnungen
- Demografischer Wandel
- Migration
- Urbanisierung (Zuzug in die Städte)
- Energieeffizienz (CO_2-Einsparung)
- Wohnraumknappheit
- Wohnumfeld-Service

CDC habitat

Größter Vermieter Frankreichs: 348.000 Wohnungen; Erfahrungsaustausch und Prüfung gemeinsamer Investitionsmöglichkeiten.

BUWOG

48.000 Wohneinheiten, davon 27.000 in Deutschland.

Victoria Park

Börsennotiert in Schweden; rd. 14.000 Wohneinheiten in den Regionen Stockholm, Göteborg und Malmö.

Nicht-finanzielle Erklärung

Erläuterung zu den Berichtsinhalten und der Rahmensetzung

Die Unternehmensberichterstattung der Vonovia SE unterliegt bereits seit einigen Jahren einem kontinuierlichen Erweiterungsprozess, der über die ausschließliche Finanzberichterstattung hinausgeht und das Blickfeld auf eine umfassende Berichterstattung über die Entwicklungen des Unternehmens ausdehnt. So soll der zentralen Verankerung von Vonovia in der Gesellschaft Rechnung getragen und zahlreiche Anspruchsgruppen adressiert und informiert werden. Die jüngste Ausweitung der Unternehmensberichterstattung betrifft die nicht-finanzielle Erklärung, die aus dem Inkrafttreten des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes (CSR-RUG) in 2017 resultiert.

In diesem Kapitel werden die geforderten Angaben für die nicht-finanzielle Erklärung gemäß §§ 289 a-e HGB i. V. m. § 315 b-c HGB behandelt (zusammengefasste nicht-finanzielle Erklärung). Um Redundanzen zu vermeiden, wird an geeigneter Stelle auf weitere nicht-finanzielle Angaben in anderen Kapiteln im Lagebericht verwiesen.

Analog zu den anderen Teilen dieses Geschäftsberichts erfolgt auch die Berichterstattung in der nicht-finanziellen Erklärung konsolidiert. Dies bedeutet, dass die Unternehmenstätigkeiten in Österreich und Schweden – durch die 2018 erfolgten Akquisitionen der (vormaligen) BUWOG AG und der Victoria Park AB – ebenfalls von dieser nicht-finanziellen Erklärung erfasst werden. Dies betrifft im ersten Schritt die qualitative Darstellung der nicht-finanziellen Informationen der akquirierten Unternehmen. Aufgrund der laufenden Integration der entsprechenden Prozesse ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch keine vollständige Konsolidierung der wesentlichen Leistungsindikatoren möglich. In den folgenden Kapiteln weisen wir auf den jeweiligen Grad der Kennzahlenintegration hin.

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

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

Die nicht-finanzielle Erklärung wird im Auftrag des Aufsichtsrates von der Internen Revision der Vonovia SE geprüft.

Der Nachhaltigkeitsbericht der Vonovia SE enthält weiterführende, umfassende Informationen zu den einzelnen nicht-finanziellen Aspekten sowie eine Unterfütterung mit Projektbeispielen und Kennzahlen. Für das Berichtsjahr 2018 erscheint er im April 2019.

Geschäftsmodell und Risikobetrachtung

Ein nachhaltiges Geschäftsmodell

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen: die grundsätzliche Verfügbarkeit von Wohnraum, bedarfsgerechte und gute Wohnstandards, ein Umfeld, in dem man sich wohlfühlt, sowie intakte Quartiere sind von ausschlaggebender Bedeutung, um sich in einer Wohnung langfristig zuhause zu fühlen. Unser Geschäftsgegenstand – die Vermietung von gutem, zeitgerechtem und bezahlbarem Wohnraum kombiniert mit wohnungsnahen Dienstleistungen sowie der Bau neuen Wohnraums – bedient dieses Grundbedürfnis. Wir sind uns dabei der angespannten Situation auf zahlrei-

chen regionalen Wohnungsmärkten bewusst und suchen daher kontinuierlich nach den besten Lösungen, um all unseren Mieterinnen und Mietern dauerhaft eben diesen Wohnraum anbieten zu können. Wohnen darf keine Frage des sozialen Status sein.

In diesem Zusammenhang schafft Vonovia neuen Wohnraum durch das Development-, Neubau- und Aufstockungsprogramm, um der wachsenden Nachfrage gerecht zu werden. Aber auch in die Instandhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes investiert Vonovia. Dies schließt insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz ein. Damit leisten wir einen bedeutsamen Beitrag zum Klimaschutz, gleichzeitig erhöhen gut gedämmte Wohnungen die Wirtschaftlichkeit und senken die Nebenkosten für unsere Kunden. Die Einhaltung regulatorischer Anforderungen des Umwelt-, Energie- und Mietrechts sind dabei stets wesentlicher Bestandteil unserer Geschäftsprozesse. Im Spannungsfeld der Anforderungen zwischen fairen Mieten, wirkungsvollem Klimaschutz und steigenden Baupreisen suchen wir nach einvernehmlichen Lösungen.

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

Um unser Leistungsversprechen unseren Kunden gegenüber erfüllen und ihnen dauerhaft gute Qualität zusichern zu können, nehmen wir unsere Aufgaben so weit wie möglich selbst in die Hand – mit gut ausgebildeten und engagierten Servicemitarbeitern, Objektbetreuern, Monteuren und Gärtnern.

In all unseren Prozessen achten wir dabei auf die Auswirkungen, die wir mit unserem Geschäftsmodell auf Gesellschaft und Umwelt haben und streben möglichst nachhaltige Entwicklungen und Verbesserungen an.

Die Unternehmensstrategie und -struktur der Vonovia SE wurde im Kapitel „Grundlagen des Konzerns“ → **S. 60** ergänzend erläutert. Die betreffenden nicht-finanziellen Steuerungskennzahlen werden im Kapitel „Unternehmenssteuerung“ → **S. 94 ff.** weiter ausgeführt.

Eine umfassende Risikobetrachtung

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

Nach Einschätzung des Managements von Vonovia liegen keine Risiken vor, die auf Nettobasis die Wesentlichkeitskriterien gemäß § 289c (3) Nr.3 und 4 HGB erfüllen. Weitere Risiken stellen wir ausführlich im Chancen- und Risikenbericht des zusammengefassten Lageberichts dar. → **S. 131 ff.**

Wesentliche Aspekte der Nachhaltigkeit bei Vonovia

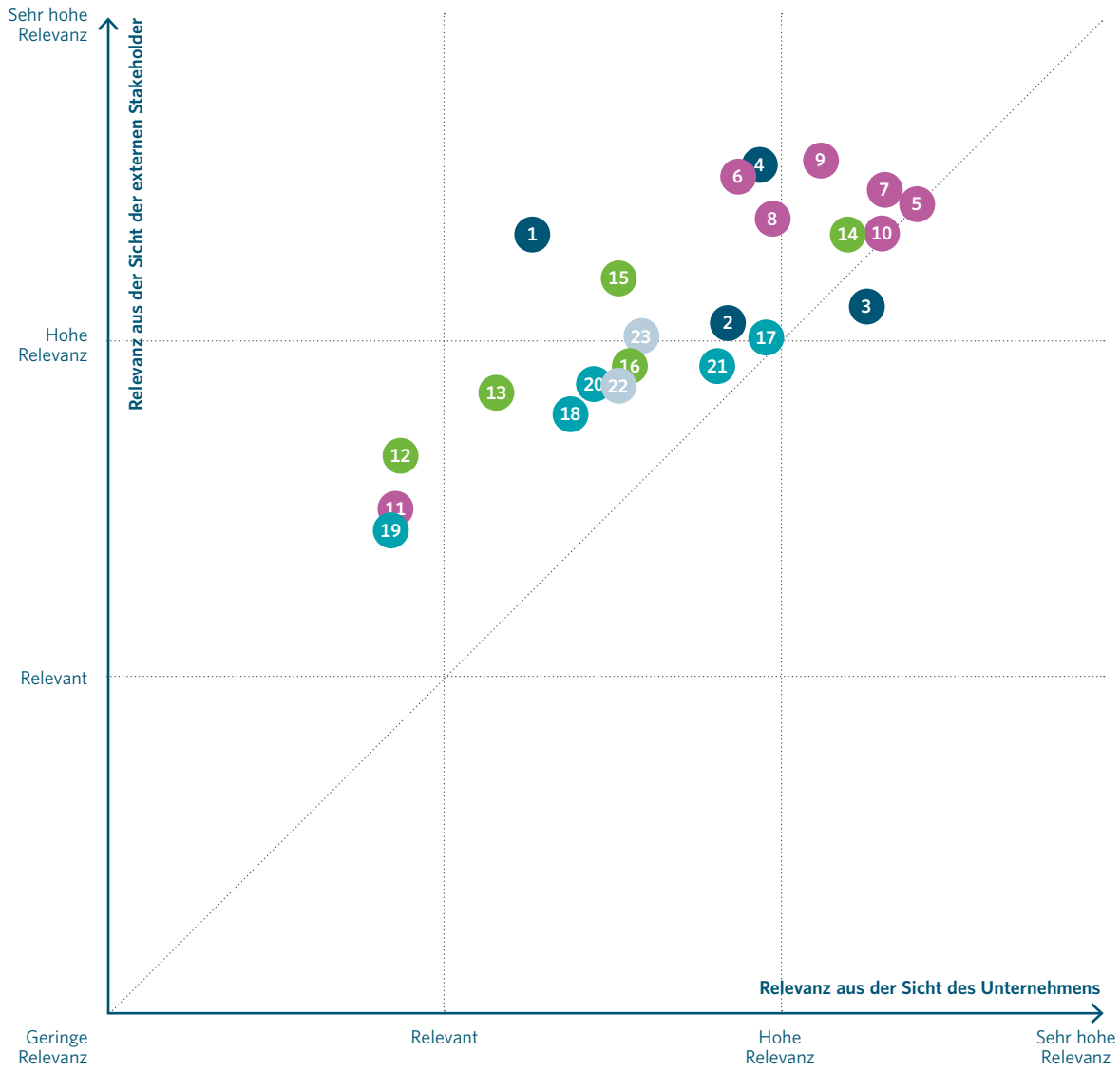
Herleitung der wesentlichen Themen

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

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

Die Ergebnisse dieser Bewertung wurden in eine Wesentlichkeitsmatrix überführt und die Themen in die vier Felder nachhaltige Unternehmensführung, Gesellschaft und Kunden, Umwelt und Mitarbeiter geclustert. Diese vier Cluster bilden die Kategorien, anhand derer wir im Folgenden über die wesentlichen Themen berichten. **NB 2017, Kapitel „Wesentliche Themen“ → S. 12**

Wesentlichkeitsmatrix



Nachhaltige Unternehmensführung

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

Gesellschaft und Kunden

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

Umwelt

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

Mitarbeiter

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

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

Darüber hinaus hat Vonovia keine weiteren relevanten Aspekte identifiziert.

Sowohl die BUWOG-Gesellschaften als auch Victoria Park AB in Schweden haben eigenständige Wesentlichkeitsanalysen durchgeführt. Beide weisen Gemeinsamkeiten in der Auswahl der wesentlichen Aspekte auf, unterscheiden sich mitunter jedoch in der Gewichtung. Für Deutschland ist die nächste Stakeholderbefragung für 2020 geplant.

Verankerung von Nachhaltigkeit im Unternehmen

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

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

Zudem hat Vonovia Ende 2018 ein Projekt initiiert, um die Berichterstattung der umweltbezogenen Kennzahlen weiter zu verbessern. Dieses ist in einer Stabsstellenfunktion an das zentrale Controlling angegliedert.

In Österreich und Schweden existieren ähnliche Stabsfunktionen – bei den BUWOG-Gesellschaften mit Zuständigkeiten für den österreichischen Bestand sowie das Developmentgeschäft und bei Victoria Park AB mit einem Zuschnitt auf HR & CSR.

Ausprägung der Aspekte der nicht-finanziellen Erklärung

Nachhaltige Unternehmensführung

In diesem Abschnitt nehmen wir Bezug auf die Themen langfristiges Wachstum, Compliance und Anti-Korruption sowie offener Dialog mit der Gesellschaft. Bezüge auf das Thema Anpassung an den Klimawandel finden sich insbesondere im Chancen und Risikobericht → **S. 131 ff.** sowie im Kapitel Umwelt → **S. 78 ff.** (siehe Wesentlichkeitsmatrix).

Langfristiges Wachstum

Langfristiges, stabiles Wachstum ist die Grundlage des Geschäftsmodells von Vonovia. Es erhält seine Legitimation durch seine gesellschaftliche Akzeptanz, durch die Nachfrage seitens der Kunden sowie durch seine Ausgestaltungsfähigkeit innerhalb der politischen Rahmenbedingungen. Eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung ist dafür unerlässlich.

Vonovia agiert als vertrauenswürdiger und verlässlicher Partner und möchte von seinen Kunden, Aktionären, Geschäftspartnern und Mitarbeitern ebenso wie von der Gesellschaft und der Öffentlichkeit auch so wahrgenommen werden. Über einen Code of Conduct stecken wir den ethisch-rechtlichen Rahmen ab, innerhalb dessen wir handeln. Er beschreibt die Verhaltensgrundsätze, die bei Vonovia für Mitarbeiter und Führungskräfte verbindlich gelten und ist Grundlage einer offenen, wertschätzenden und rechtskonformen Unternehmenskultur. Der Code of Conduct enthält u. a. Regelungen zu Themen wie Umwelt- oder Gesundheitsschutz, der Achtung von Arbeitnehmerrechten, der Behandlung von Interessenkonflikten oder zum Umgang mit Regierungen und öffentlichen Stellen. Vergleichbare Instrumente existieren auch für die BUWOG-Gesellschaften und Victoria Park AB und sind auf die spezifischen Anforderungen in Österreich und Schweden abgestimmt.

Um als gesellschaftlich eingebettetes Wohnungsunternehmen langfristig erfolgreich sein zu können, braucht es Führungs- und Kontrollorgane, die die Vielschichtigkeit der gesellschaftlichen Interessen aufgreifen und abbilden können. Das entsprechende Diversitätskonzept zur Zusammensetzung der Leitungs- und Kontrollgremien wird in der „Erklärung zur Unternehmensführung" (siehe auch Kapitel Corporate Governance → **S. 44 ff.**) näher ausgeführt.

Wesentlicher Leistungsindikator

Frauenanteil in den Leitungs- und Kontrollgremien	
Vorstand	25 %
Aufsichtsrat	33,3 %

Compliance und Anti-Korruption

Die konsequente Einhaltung aller für das Unternehmen geltenden Vorschriften und Gesetze ist unabdingbare Voraussetzung, um als verlässlicher und vertrauenswürdiger Partner zu agieren und als solcher akzeptiert zu werden. Eine gute Compliance leistet dabei auch einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung und Wertschöpfung des Unternehmens.

Durch eine entsprechende Überwachung unserer Compliance-Regeln schützen wir die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern und bewahren unser Unternehmen vor negativen Folgen. Diese unternehmensintern aufgestellten Regeln und Konzernrichtlinien – beispielsweise zum Schutz des Kapitalmarktes, zum Datenschutz, zur Informationssicherheit, zum Risikomanagement, zur Korruptionsbekämpfung oder zum Umgang mit Spenden und Sponsoring – leiten sich aus den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und den Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand ab. Unsere Compliance-Grundsätze sind ferner in einem Code of Conduct zusammengefasst, der als Konzernbetriebsvereinbarung für alle Konzernmitarbeiter verbindlich ist.

Vergleichbare Regelungen gibt es auch bei den Tochterunternehmen der BUWOG in Deutschland und Österreich und Victoria Park AB in Schweden. Durch die Verbreiterung von Vonovia um diese Unternehmen – und damit inhaltlich um den Bereich Development – ist die Internationalisierung und Anpassung unserer Compliance-Regeln ein wichtiger Teilaspekt unserer Integrationsbemühungen. In unserem Compliance Committee, das mehrmals im Jahr (i. d. R. quartalsweise) zusammentritt, wird das Compliance-Management-System von Vonovia kontinuierlich weiterentwickelt und den aktuellsten Anforderungen zeitnah angepasst. Neben dem Compliance Officer, den Compliance Managern und der Ombudsperson sind auch Vertreter der Bereiche Revision, Risikomanagement und Personalmanagement sowie des Betriebsrats Mitglieder des Compliance Committees.

Die Mitarbeiter von Vonovia werden regelmäßig zu Compliance-Themen geschult. Der Einkauf, für den das Thema besonders relevant ist, erhält spezielle Schulungen zu Korruption und Korruptionsstrafrecht. Führungskräfte können Compliance-Schulungen über die Vonovia Akademie buchen. 2018 stand insbesondere im Zeichen der Umsetzung der Datenschutzgrundverordnung. Auch hierzu wurden entsprechende, umfassende Schulungen durchgeführt.

Wesentlicher Leistungsindikator

Anzahl Schulungen zu Compliance	12*

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

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

Im Geschäftsjahr 2018 gab es einzelne Korruptionsverdachtsfälle, denen wir sorgfältig nachgegangen sind. Keiner der Verdachtsfälle hat sich bestätigt. Im Übrigen gab es mehrere sonstige, nicht wesentliche Compliance-Verstöße oder -Verdachtsfälle. Hier zeigt sich aber deutlich, dass das etablierte System gut funktioniert: Die Fälle wurden gemeldet, angegangen und entsprechende Konsequenzen sind erfolgt.

Wesentlicher Leistungsindikator

Gesamtzahl bestätigter Korruptionsfälle	0

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

Vonovia ist sich über mögliche Nachhaltigkeitsrisiken in der Lieferkette bewusst. Herausforderungen beziehen sich dabei vor allem auf die Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards in Bauunternehmen und deren Nachunternehmen. Da Vonovia viele bauliche Arbeitsschritte im Bereich Handwerk über den eigenen Technischen Service selbst durchführt, kann ein Großteil der Risiken, die bei externen Lieferanten auftreten können, von vornherein reduziert werden. Durch die verringerte Abhängigkeit vom Angebot externer Baufirmen ist Vonovia in der Lage, Dienstleister bei Nichteinhaltung bestimmter Nachhaltigkeitskriterien auszuschließen.

Mit unserem Geschäftspartnerkodex für Nachunternehmer und Lieferanten formulieren wir klare Erwartungen an Integrität, Gesetzestreue und ethisches Verhalten. Unter anderem beinhaltet dies die Verpflichtung zum Ausschluss von Schwarzarbeit, zur Zahlung des gesetzlichen Mindestlohns und zur Einhaltung der gültigen deutschen Regelungen zu Arbeitssicherheit und Menschenrechten. Diese Verpflichtungen gelten auch für Dritte – also Nachunternehmer der Vertragspartner. Bei unserem Tochterunternehmen Victoria Park AB in Schweden übernimmt der Code of Conduct diese Funktion. Auch die BUWOG-Gesellschaften wählen Lieferanten und Dienstleister sorgfältig aus, prüfen diese und streben langfristige Beziehungen an, um kontinuierliche Verbesserungsmaßnahmen zu ermöglichen.

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

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

Ein einheitliches System zur Lieferantenbewertung befindet sich derzeit im Aufbau. Ziel ist es, wichtige Lieferanten sowohl durch den Einkauf als auch durch die Fachabteilungen im Konzern bewerten zu lassen, um so Transparenz und einen systematischen Überblick über die Performance und die Entwicklung der Lieferanten zu erhalten. Daher existiert für diesen Themenkomplex noch kein wesentlicher Leistungsindikator. Dieser soll im Zuge des Lieferantenbewertungssystems mit entwickelt werden.

Da sich Vonovia in einem streng regulierten und kontrollierten Rechtsrahmen innerhalb der Europäischen Union bewegt, werden mögliche Herausforderungen im Bereich Menschenrechte als nicht wesentlich angesehen. Daher existiert kein expliziter Leistungsindikator für diesen Komplex. Dem Einkauf kommt durch eine entsprechende Lieferantenauswahl (s. o.) hier aber eine Wächterfunktion zu, um die Einhaltung der Grundrechte und Gesetze zu gewährleisten. Vonovia wird sich zukünftig dennoch freiwillig dem Nationalen Aktionsplan der Bundesregierung anschließen und entsprechende Maßnahmen ergreifen.

Offener Dialog mit der Gesellschaft

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

Das Wichtigste ist dabei der Austausch mit unseren Kunden (siehe Kapitel „Gesellschaft und Kunden“ → **S. 76 ff.**). Hier wollen wir vor Ort ins Gespräch kommen – sei es über unsere Objektbetreuer, unsere Vermietungsbüros als lokale Anlaufstellen, Mieterversammlungen oder -feste – und die Fragen, Sorgen und Wünsche unserer Kunden möglichst direkt bearbeiten.

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

Vonovia engagiert sich in wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbänden wie dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), dem Zentralen Immobilienausschuss e. V. (ZIA) oder dem Deutschen Verband für Wohnungswesen (DV) und leistet so einen Beitrag für eine starke Immobilienwirtschaft in Deutschland. Darüber hinaus beteiligen wir uns an zahlreichen Initiativen wie z. B. dem KlimaDiskurs.NRW oder dem Dialogforum „Wirtschaft macht Klimaschutz“. Über diese Interessensvertretungen hinaus treten wir mit der Politik auch direkt auf kommunaler, Landes- und Bundesebene in Kontakt.

Auch mit unseren Investoren und Aktionären pflegen wir einen kontinuierlichen und guten Austausch. So haben wir beispielsweise 2018 eine Corporate-Governance-Roadshow

mit dem neuen Aufsichtsratsvorsitzenden Jürgen Fitschen mit unseren größten Investoren durchgeführt. Darüber hinaus beteiligen wir uns an unterschiedlichen Nachhaltigkeitsbenchmarks und -ratings, beispielsweise den EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, bei denen wir in 2018 für unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung 2017 den Gold Award erhalten haben. Aber auch Teilnahmen bei CDP oder dem branchenspezifischen GRESB-Rating unterstreichen unser Bemühen, Transparenz über unsere Nachhaltigkeitsperformance herzustellen.

Auch auf internationaler Ebene möchten wir den Dialog stärken. Sowohl die BUWOG Group GmbH in Österreich – beispielsweise über ihre Beteiligung am „klimaaktiv pakt2020" – als auch Victoria Park AB in Schweden räumen dem offenen und transparenten Austausch mit Anspruchsgruppen einen ebenso hohen Stellenwert ein, wie dies Vonovia in Deutschland tut. Hier werden wir die länderübergreifenden Gespräche weiter forcieren und ausbauen.

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

Gesellschaft und Kunden

In diesem Abschnitt behandeln wir die Themen Zufriedenheit, Bestandserhalt, Gesundheit und Sicherheit der Mieter, bezahlbare Mieten und Schaffung von Wohnraum sowie Quartiersentwicklung und gesellschaftliches Engagement (siehe Wesentlichkeitsmatrix). Weitere zentrale Ausführungen hierzu finden sich außerdem im Kapitel „Unser Leistungsversprechen". → **S. 88 ff.**

Kundenzufriedenheit

Der Kunde steht bei Vonovia im Mittelpunkt. Seine Zufriedenheit und Wertschätzung für unsere Produkte und Dienstleistungen sind es, die zu einem langfristigen Unternehmenserfolg beitragen. Diese drückt sich im Customer Satisfaction Index (CSI), dem Kundenzufriedenheitsindex, aus und fließt als unmittelbare nicht-finanzielle Steuerungsgröße in die Vorstandsvergütung mit ein. Auch die BUWOG Group GmbH in Österreich nutzt das Instrument der jährlichen Kundenzufriedenheitsbefragung, die allerdings nicht konsistent zum CSI erfolgt – und auch bei Victoria Park AB ist die Kundenzufriedenheit elementare Richtgröße aller Geschäftsprozesse. In 2019 wollen wir Vonovia noch stärker regional vor Ort präsentieren, um noch mehr Kundennähe herzustellen.

Bestandserhalt, Gesundheit, Sicherheit und Wohnqualität

Durch umfassende Investitionen – über den gesamten Bestand in Deutschland, Österreich und Schweden – in Instandhaltung und Modernisierung bieten wir unseren Mietern ein attraktives und lebenswertes Zuhause. Im Rahmen der entsprechenden Maßnahmen wenden wir moderne Standards an und wählen das Baumaterial bewusst aus. So wird bei Modernisierungsmaßnahmen ausschließlich auf ausgewählte und geprüfte Materialien zurückgegriffen, zu deren Verwendung wir unsere ausführenden Unternehmen explizit verpflichten. Kontinuierlich beschäftigen wir uns dabei auch mit Produktinnovationen, um für unsere Kunden das beste Produkt zu schaffen. Über wohnungsnahe Dienstleistungen bieten wir bedarfsgerechte Umbaumaßnahmen – beispielsweise altersgerechte Umbauten – an und stellen Mobilitäts- und Sicherheitslösungen zur Verfügung.

Bezahlbare Mieten und Schaffung von Wohnraum

Für Vonovia ist es von grundlegender Bedeutung, allen Mieterinnen und Mietern eine langfristige Wohnperspektive anbieten zu können. Niemand soll aufgrund seiner finanziellen Leistungskraft aus einer Vonovia Wohnung ausziehen müssen. So notwendig aufwendige energetische Modernisierungen für einen angemessenen Klimaschutz sowie hohen Wohnwert und -komfort einerseits sind, so abhängig sind sie andererseits von der Akzeptanz und finanziellen Leistbarkeit durch die Mieter. Wir haben uns daher entschieden, die für das Programm 2019/2020 geplanten aufwendigen Modernisierungsprojekte in Deutschland, die zu einer Mieterhöhung von mehr als zwei Euro pro Quadratmeter führen würden, nicht zu realisieren. Zusätzlich sichern wir bei laufenden Modernisierungsprojekten allen Mietern, die soziale oder wirtschaftliche Härte anmelden, eine sorgfältige Prüfung und ein kulantes Vorgehen zu. Hierfür sind Mittel in signifikanter Höhe bereitgestellt. 2018 wurden bundesweit 20 zusätzliche Mitarbeiter definiert, die sich ausschließlich um das persönliche Härtefallmanagement vor Ort kümmern. In Schweden hingegen wird Vonovia – über Victoria Park AB – seine Modernisierungsleistungen zukünftig ausweiten.

Ergänzend spielt der Neubau für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum eine erhebliche Rolle. Das Development-Programm der BUWOG-Gesellschaften ist hierfür sowohl in Deutschland als auch in Österreich maßgeblich.

Relevanz, Funktionsweise, Konzepte, Due-Diligence-Prozesse sowie Maßnahmen, Zielgrößen und Leistungsindikatoren zu den in den vorherigen Abschnitten genannten Themenbereichen werden ergänzend im Kapitel „Unser Leistungsversprechen" beschrieben. → **S. 88 ff.**

Quartiersentwicklung

Eine besondere Chance bietet sich Vonovia überall dort, wo wir größere zusammenhängende Bestände haben. Die ganzheitliche Quartiersentwicklung stellt eines der größten Entwicklungspotenziale für unser Unternehmen dar. Als zentrale Maßnahmen umfasst Quartiersentwicklung neben der Modernisierung und Instandhaltung die Schaffung von Wohnraum über Neubau und Aufstockung sowie die Gestaltung des Wohnumfeldes in den Quartieren. Im laufenden Geschäftsjahr befinden sich deutschlandweit bereits elf Quartiersentwicklungen mit insgesamt rund 6.800 Wohneinheiten in der operativen Umsetzung im Investitionsprogramm Quartiersentwicklung. Mit einem geplanten Investitionsvolumen von über 400 Mio. € allein für die bereits in Umsetzung befindlichen Quartiersentwicklungen glauben wir, unsere Quartiere nachhaltig zu verbessern und erwarten auch für die Zukunft den Start weiterer Quartiersentwicklungen.

Wesentlicher Leistungsindikator

Investitionsvolumen im Geschäftsjahr 2018 für Quartiersentwicklung	46,9 Mio. €

Die Entwicklung erfolgt unter Berücksichtigung sowohl wirtschaftlicher als auch gesellschaftlicher Kriterien und in Zusammenarbeit mit Städten und Kommunen. Eine zielgruppengenaue Ausrichtung der Maßnahmen ist dabei unabdingbar. Ziel ist die langfristige Wertsteigerung des Immobilienbestandes, was sich für unsere Kunden in einer wahrnehmbaren Aufwertung des Wohnraums und der Attraktivität des Quartiers niederschlägt.

Die Verantwortung für die Quartiersentwicklungen liegt in den Regionen bei den Regionalleitern, welche die Maßnahmen mit den Regionalgeschäftsführern abstimmen. Für die Durchführung werden zunehmend eigene Quartiersentwickler vor Ort im Quartier eingesetzt, wodurch wir auch entstehende Sonderthemen bedarfsorientiert adressieren können.

Die Investitionsmaßnahmen werden in einem mehrjährigen Bebauungsplan im Rahmen einer Quartiersentwicklung gebündelt und um weitere Maßnahmen ergänzt. Diese umfassen die Verbesserung der Infrastruktur, eventuell vorzunehmende Rückbauten, die Realisierung ganzheitlicher Energiekonzepte sowie städtebauliche Thematiken. In den Development-Projekten der BUWOG-Gesellschaften werden diese Bausteine bereits in der Planungsphase entsprechend mit berücksichtigt.

Grundlegend bei der Umsetzung von Quartiersmaßnahmen ist auch die Integration sogenannter „weicher" Faktoren. Dabei sind oftmals divergierende Interessen zu berücksichtigen. Über die aktive Einbindung der Bewohnerschaft, öffentlicher Interessensgruppen und weiterer Stakeholder im Quartier sowie in Kooperation mit Ländern und Kommunen werden Lösungsansätze für ein lebenswertes Quartier erarbeitet. So binden wir unsere Mieter u. a. bei der Gestaltung des Wohnumfelds (bspw. über Mieterworkshops zur aktiven Fassaden- und Spielplatzgestaltung, Wegeführungen etc.) mit ein. Bei großen Quartiersentwicklungen sind Partizipationsverfahren und umfassende Kommunikation unter Einbeziehung aller Partner ein elementarer Baustein für eine erfolgreiche Umsetzung.

Über die Zusammenarbeit mit sozialen Projekten fördern wir das Zusammenleben und den Austausch in den Quartieren und bieten so z. B. auch unseren älteren Kunden die Möglichkeit, möglichst lange im gewohnten Umfeld zu bleiben (bspw. über die Einrichtung einer Demenz-Wohngemeinschaft). Die bedarfsorientierten und funktionalen Kooperationen mit sozialen Trägern sind ein wichtiger Konzeptbaustein bei einer Quartiersentwicklung. Weitere Bausteine können die Förderung von Bildungs- und Kulturprojekten sein. Hier stehen uns unterschiedliche Instrumente zur Umsetzung zur Verfügung, wie etwa die Förderung über unsere Stiftungen oder die Bereitstellung von Räumlichkeiten. Dabei stehen die drei Förderbereiche „Bildung", „Kultur" und „Zusammenleben" im Mittelpunkt. Unsere Spenden & Sponsoring-Richtlinie ermöglicht eine strukturierte Befassung mit dem Thema. Darüber hinaus prüfen wir fortlaufend mögliche Innovationen im Rahmen einer Quartiersentwicklung, um Trends und Chancen frühzeitig zu erkennen. Hierzu gehören Themen zur Elektromobilität, Photovoltaik, Regenwasserrückgewinnung oder Digitalisierung.

In Schweden geht Victoria Park AB bereits seit einigen Jahren einen besonderen Weg: Über das Victoria Park's programme bindet das Unternehmen Arbeitslose in die Entwicklung der Quartiere mit ein. Als „residential coaches" oder als „environment wardens" wirken sie als Vorbilder und Ansprechpartner direkt vor Ort.

Begriffe wie „lebendige Nachbarschaften" oder „lebenswerte Quartiere" zeigen, dass Lebensqualität vermehrt mit der Quartiersebene verknüpft wird. Damit rückt das Quartier in den Fokus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Es fehlen jedoch an vielen Stellen noch fundierte Forschungserkenntnisse. Um dies zu ändern, stiftet die Vonovia SE der EBZ Business School – University of Applied Sciences die Professur „Quartiersentwicklung, insbesondere Wohnen im Quartier". Mit der Stiftungsprofessur soll erforscht werden, welche Parameter zu einer erfolgreichen und zukunftsorientierten Quartiersentwicklung beitragen und welche Rolle Wohnungsunternehmen dabei spielen können.

Gesellschaftliches Engagement

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

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

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

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

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

Wesentlicher Leistungsindikator

Ausgeschüttete Fördersumme 2018 der Stiftungen, an denen die Vonovia SE maßgeblich beteiligt ist	407.133 €

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

Klima- und Umweltschutz

Klima- und Umweltschutz im Bestand

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

Die Immobilienwirtschaft trägt über den Bau und Betrieb von Gebäuden in erheblichem Maße zum Ausstoß von Treibhausgasen bei. Für ein Wohnungsunternehmen von unserer Größe erwächst daraus eine besondere ökologische Verantwortung. Für Vonovia sind daher insbesondere das Pariser Klimaabkommen von 2015 – und daraus abgeleitet der Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung – als Zielsysteme maßgeblich. Der darin beschriebene Pfad zu einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 ist ambitioniert und darf die Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit des Bauens und Wohnens nicht außer Acht lassen.

Auch wenn wir als Vermieter nur teilweise Einfluss auf den Energie- und Ressourcenverbrauch im Bestand haben – schließlich obliegt es den Mietern, frei über ihren Verbrauch an Strom, Wasser und Wärme zu entscheiden – können z. B. energetische Modernisierungen, moderne Heizkessel oder Lösungen wie digitale Messtechnik zu einer deutlichen Reduktion des Energieverbrauchs und damit von Emissionen beitragen. Für den Neubau gelten hierbei noch deutlich höhere Maßstäbe als für den Bestand – hier wird bereits in der Planung und Realisierung auf eine emissionsarme Errichtung und energieeffiziente Betriebsführung Einfluss genommen. Allein durch die Größe des Immobilienbestands ist klar: Hier liegt der größte Hebel für einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz durch Vonovia.

Trotz der gesellschaftspolitischen Diskussion in Deutschland um die Absenkung der Modernisierungsumlage von elf auf acht Prozent und einer Deckelung der Umlage auf drei Euro pro m² (bzw. zwei Euro bei Mieten unter sieben Euro pro m²), verfolgt Vonovia weiterhin das Ziel, in Deutschland jährlich drei Prozent des eigenen Gebäudebestandes energetisch zu sanieren. Schwerpunkte der energetischen Modernisierungsmaßnahmen bestehen in der Dämmung von Fassaden, Kellerdecken und Dachböden, dem Austausch von Fenstern sowie der Erneuerung von Heizkesseln. Gleichzeitig werden die Modernisierungsbemühungen insbesondere in Schweden ausgeweitet. Für zahlreiche der energetischen Modernisierungsprojekte werden öffentliche Förderprogramme in Anspruch genommen.

Wesentlicher Leistungsindikator

Sanierungsquote der Vonovia SE in Deutschland 2018	5 %

Vonovia beteiligt sich zusätzlich an zahlreichen Forschungs- und Entwicklungsprojekten zur Verbesserung der Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasen im Gebäudebestand. Ziel ist es, kosteneffizientere Maßnahmen zu entwickeln, um der schwindenden Akzeptanz für Gebäudemodernisierungen in Deutschland Rechnung tragen zu können und damit die betroffenen Mieter zu entlasten.

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

Flankierend verbessern wir kontinuierlich auch die Energieeffizienz im Bestand jenseits baulicher Maßnahmen: So achten wir beispielsweise bei dem Einsatz neuer Elektrogeräte auf effiziente Lösungen – so werden vorwiegend Küchen verbaut, die mindestens der Energieklasse A entsprechen.

Ein weiterer großer Hebel zur Reduktion von Treibhausgasemissionen besteht im Ausbau erneuerbarer Energieträger. Auch hier ist Vonovia aktiv und weitet die Produktion und den Vertrieb erneuerbarer Energien kontinuierlich aus. So betreibt Vonovia derzeit 208 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 5,7 MWp. Über Mieterstromkonzepte soll die Anzahl der Anlagen in den kommenden Jahren substanziell gesteigert werden. Insbesondere der Ansatz Mieterstrom ist derzeit allerdings noch unzureichend kalkulierbar, da die aktuell gültigen gesetzlichen Regelungen keinen verlässlichen Rahmen für eine entsprechende Geschäftsfeldentwicklung bieten.

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

Wesentlicher Leistungsindikator

Anzahl Photovoltaikanlagen in Deutschland	208

Klima- und Umweltschutz in Bezug auf die eigene Geschäftstätigkeit

In diesem Abschnitt erfassen wir die Themen betrieblicher Umweltschutz sowie Auswirkungen von Transport/Logistik (siehe Wesentlichkeitsmatrix).

Im Verhältnis zu dem Hebel, den Maßnahmen zum Klima- und Umweltschutz im Gebäudebestand haben, ist der Einfluss von Veränderungen in unseren Geschäftsprozessen deutlich geringer. Dennoch suchen wir auch in unseren internen Prozessen ständig nach Möglichkeiten, unsere Ressourceneffizienz zu erhöhen und die Auswirkungen auf Klima und Umwelt zu vermindern.

2018 hat Vonovia eine neue Unternehmenszentrale in Bochum bezogen. Das Mitte des Jahres fertiggestellte Gebäude bietet rund 1000 Mitarbeitern Platz und ist nach DGNB-Gold-Standard zertifiziert. Dies bedeutet – neben positiven Veränderungen in Bezug auf die Ausgestaltung der Arbeitsplätze – einen erheblichen Einspareffekt in Bezug auf Energiebedarf und Emissionsausstoß.

Vonovia unterhält – aufgrund der Vielzahl an Monteuren im Technischen Service sowie an Gärtnern im Wohnumfeldservice – in Deutschland einen umfangreichen Fuhrpark von rund 5.200 Fahrzeugen. Dem Fuhrparkmanagement kommt damit eine erhebliche Bedeutung in Bezug auf Klima- und Umweltschutz zu.

Unser Fuhrpark wird auch in den kommenden Jahren entlang des Ausbaus unseres Geschäfts noch weiter wachsen, es ist aber unser Ziel, den Treibstoffverbrauch – und damit den CO_2-Ausstoß – unterproportional durch eine entsprechende Disposition und Tourenplanung sowie entsprechend verbrauchsgünstigere Fahrzeuge wachsen zu lassen. Über Pilotprojekte werden zudem alternative Antriebsmodelle im Langzeitfeldversuch auf ihre Alltagstauglichkeit getestet.

Gemeinsames Ziel aller Maßnahmen ist – neben der Reduktion der Kosten – die Verminderung der benötigten eingesetzten Energie. Dies gilt sowohl für den durchschnittlichen Kraftstoffverbrauch als auch für die verbrauchte Gesamtenergie im Geschäftsbetrieb. Diese sollen in 2019 mindestens gleich bleiben, idealerweise aber sinken.

Herausforderung Umweltkennzahlen

Eine besondere Herausforderung der Wohnungswirtschaft besteht in der Bereitstellung von Umweltkennzahlen für den Wohnungsbestand. Diese ergeben sich aus den Ressourcenverbräuchen in den vermieteten Flächen, die wiederum zu einem großen Teil aus den Abrechnungen der Versorgungsunternehmen ermittelt werden. Aufgrund des Zeitverzugs der Abrechnungszeiträume können verlässliche Daten für das Geschäftsjahr 2018 erst zu einem späteren Zeitpunkt berechnet werden. Sie werden daher erst im Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht, der Ende April 2019 erscheinen soll.

Um diesem komplexen Thema unternehmensintern mehr Raum zu geben und die Datenqualität signifikant zu erhöhen, hat Vonovia Ende 2018 ein Projekt zur Erhebung und Berichterstattung der umweltbezogenen Kennzahlen initiiert und dieses im zentralen Controlling des Unternehmens verankert.

Mitarbeiter

Unter dem Begriff Mitarbeiter sind in der nicht-finanziellen Erklärung die Themen Aus- und Weiterbildung, Gesundheitsmanagement & Arbeitssicherheit, Mitbestimmung, Vielfalt und Chancengleichheit sowie Work-Life-Balance und Vereinbarkeit von Familie und Beruf zusammengefasst (siehe Wesentlichkeitsmatrix).

Eine auf Leistung, Verantwortung und Wachstum ausgerichtete Personalstrategie

Vonovia ist eine wachsende Marke. Durch seine Insourcing-Strategie schafft das Unternehmen Arbeitsplätze unterschiedlichster Qualifikationsanforderungen und Tätigkeiten. Insbesondere Mitarbeiter im Technischen Service und in der Wohnumfeldorganisation sind dabei gefragt. Vonovia bietet damit in Zeiten unsicherer Arbeitsmärkte stabile, fair entlohnte und verlässliche Beschäftigungsverhältnisse an. So wuchs die Zahl der Beschäftigten der Vonovia Gruppe im Jahr 2018 von 8.448 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (31.12.2017) auf 9.923 (31.12.2018). Davon haben 89,3 % einen unbefristeten Arbeitsvertrag.

Mitarbeiteranzahl differenziert (inkl. BUWOG-Gesellschaften und Victoria Park)

Kategorie	Anzahl
Mitarbeiter gesamt	9.923
davon Frauen	2.386
davon unbefristet	8.863 (= 89,3 %)
Anzahl Nationalitäten	78
Durchschnittliches Alter gesamt	41,4 Jahre
Anzahl Menschen mit Behinderung	330 (ohne Victoria Park)
Anzahl Auszubildende gesamt	485 (= 4,9 % der Gesamtbelegschaft)
davon kaufmännisch/handwerklich-technisch	152/333

Für die Umsetzung unserer Mission und die Verfolgung unserer Wachstumsstrategie benötigt unser Unternehmen gut ausgebildete und qualifizierte Mitarbeiter. Diese zu finden, für Vonovia zu begeistern und sie langfristig zu binden, wird seit 2016 durch den Zentralbereich Recruiting und Personalmarketing verantwortet. Ziel ist es, den wachsenden und sich stetig verändernden Anforderungen gerecht zu werden, Synergien zu nutzen und Stellen mit den optimal passenden Mitarbeitern zu besetzen. Vonovia baut dabei sowohl auf interne als auch externe Rekrutierung und ergänzt diese um Angebote zielgerichteter Aus- und Weiterbildung. Dies ist ein wichtiger Hebel für den Unternehmenserfolg. Um qualifizierte Mitarbeiter dauerhaft an uns zu binden und auch in Zukunft ein attraktiver Arbeitgeber zu sein, fördern wir die Gesundheit unserer Beschäftigten durch verschiedene Gesundheitsangebote, unterstützen bei der Vereinbarkeit von Familie und Beruf und bieten eine Beteiligung am Unternehmenserfolg an.

Das Geschäftsjahr 2018 stand auch für das Personalmanagement im Zeichen der Integration der BUWOG-Gesellschaften sowie der Victoria Park AB.

Aus- und Weiterbildung

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

Insgesamt beschäftigte unser Unternehmen zum 31. Dezember 2018 485 Auszubildende (31. Dezember 2017: 462), davon 152 kaufmännische und 333 handwerklich-technische Auszubildende. Hieraus ergibt sich ein Anteil der Auszubildenden an der Gesamtbeschäftigung von 4,9 %. Wir gehören damit zu den wenigen Unternehmen im DAX 30, die ihre Ausbildung weiter ausbauen.

Wesentlicher Leistungsindikator

Ausbildungsquote	4,9 %

Vonovia hat es sich zum Ziel gesetzt, Mitarbeiter zu halten und ihr Potential zu entwickeln. Die zielgerichtete Weiterbildung und Personalentwicklung ist daher ein zentraler Bestandteil unseres Personalmanagements. Schulungen und Qualifizierungsprogramme werden auf unsere Bedarfe und Zielsetzungen zugeschnitten. Unsere hauseigene Vonovia Akademie umfasst Trainings- und Fachseminare, Führungskräfteentwicklung sowie zertifizierte Qualifizierungen. Sie bietet unseren Mitarbeitern zahlreiche Möglichkeiten, sich fachlich, methodisch und persönlich weiterzuentwickeln. Dies ermöglicht es Vonovia, Stellen möglichst mit internen Kandidaten zu besetzen. Wir legen daher großen Wert auf das Talentmanagement, die Bindung unserer Leistungsträger sowie die systematische Nachfolgeplanung. Victoria Park AB in Schweden hat die Weiterbildung ihrer Beschäftigten ebenfalls zu einem Schwerpunktthema des Personalmanagements gemacht.

Gesundheitsmanagement & Arbeitssicherheit

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

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

Work-Life-Balance & Vereinbarkeit von Familie und Beruf

Bereits seit einigen Jahren engagieren wir uns verstärkt in der Familienförderung mit dem Ziel, durch ein bedarfsgerechtes Angebot unsere Mitarbeiter bei der Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu unterstützen. Über die Kooperation mit externen Dienstleistern stehen u. a. Kinderbetreuungsangebote, Hilfe bei der Kita-Suche oder die Vermittlung von Pflegediensten zur Verfügung. Flexible Arbeitszeitmodelle – auch in der Ausbildung – schaffen den notwendigen Freiraum. Insbesondere auch für die BUWOG Group GmbH in Österreich ist die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ein wichtiges Anliegen. Unser Tochterunternehmen nimmt daher seit 2017 am Audit „berufundfamilie“ des österreichischen Bundesministeriums für Familie und Jugend teil. Es handelt sich hierbei um ein freiwilliges staatliches Gütezeichen, welches Verbesserungen im Bereich Familienbewusstsein anstrebt. Dies erfolgt im Zuge eines strukturierten Auditierungsprozesses. Mithilfe dessen sollen auch positive betriebswirtschaftliche Effekte auf Arbeitgeberattraktivität, Mitarbeiterbindung, -motivation und -identifikation realisiert und Fluktuationen sowie Fehlzeiten minimiert werden.

Vielfalt und Chancengleichheit auf allen Ebenen

Vonovia bekennt sich explizit zu einer pluralen Gesellschaft, in der Vielfalt respektiert und gelebt wird. Wir fördern daher auch unsere Mitarbeiter auf Basis gleicher Maßstäbe. Sie alle profitieren von einem Arbeitsumfeld, in dem Wertschätzung, Toleranz und Respekt grundlegende Werte sind und das frei von Vorurteilen ist. Für uns ist Vielfalt auch ein Wettbewerbsvorteil. Bei uns sind Menschen aller Altersgruppen, verschiedenster Nationalitäten und Kulturen sowie aller Geschlechter, unterschiedlichster Ausbildungsgrade und unterschiedlicher Behinderungsgrade beschäftigt. Allein die Nationalitäten unserer Belegschaft spiegeln mit fast 80 verschiedenen Ländern unseren Anspruch auf Vielfältigkeit. Dies passt gut zu der Vielfalt unserer Mieterinnen und Mieter und macht sich auch im Kundenkontakt positiv bemerkbar.

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

Um die Gleichberechtigung weiter zu fördern, verfolgt Vonovia das Ziel, den Frauenanteil im Management weiter zu erhöhen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind 37 % der Führungskräfte bei Vonovia Frauen. Für die oberste Führungsebene wird das Diversitätskonzept zur Zusammensetzung der Leitungs- und Kontrollgremien in der „Erklärung zur Unternehmensführung“ und im Corporate-Governance-Bericht konkret ausgeführt. **https://investoren.vonovia.de → S. 44 ff.**

Wesentlicher Leistungsindikator

Anteil Frauen in Führungspositionen	37 %

Auch für Victoria Park AB in Schweden sowie die BUWOG Group GmbH in Österreich ist gleichberechtigtes Handeln selbstverständlich.

Mitbestimmung

Alle Mitarbeiter bei Vonovia werden von Betriebsräten vertreten. So können die Arbeitnehmer- und Arbeitgebervertreter sich vertrauensvoll und konstruktiv austauschen. Bei signifikanten betrieblichen Veränderungen informiert Vonovia seine Mitarbeiter innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Fristen.

Portfoliostruktur

Zum 31. Dezember 2018 hatte Vonovia ein Gesamtimmobilienportfolio bestehend aus 395.769 Wohneinheiten, 117.885 Garagen und Stellplätzen sowie 5.144 gewerbliche Einheiten. Die Standorte erstrecken sich dabei in Deutschland, Österreich und Schweden auf 709 Städte und Gemeinden. Hinzu kommen 84.333 Wohneinheiten, die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden. Bei den meisten Objekten im Immobilienbestand der Gruppe handelt es sich um Mehrfamilienhäuser.

Gemessen am Verkehrswert befindet sich der wesentliche Teil des Immobilienbestandes mit rund 90 % in Deutschland. Der Anteil des österreichischen Portfolios am Verkehrswert beträgt rund 6 %, während sich der Anteil des Bestands in Schweden auf rund 4 % beläuft.

Das deutschlandweite Immobilienportfolio der Gruppe umfasste zum 31. Dezember 2018 358.451 Wohneinheiten, 93.030 Garagen und Stellplätzen sowie 4.022 gewerbliche Einheiten verteilt auf 526 Städte und Gemeinden. Die Gesamtwohnfläche betrug 22.364.651 m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 62 m². Bei einer Leerstandsquote von 2,4 % erzielte Vonovia in Deutschland eine durchschnittliche monatliche Ist-Miete von 6,55 € pro m². Die annualisierte Ist-Miete betrug für Wohnungen 1.715,6 Mio. €, für Gewerbeeinheiten 52,2 Mio. € und für Garagen und Stellplätze 28,4 Mio. €.

Im schwerpunktmäßig in Wien gelegenen österreichischen Bestand erwirtschaftete Vonovia im Wohnportfolio, bestehend aus 23.030 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1.720.579 m², eine annualisierte Ist-Miete von 89,6 Mio. € bei einem Leerstand von 4,4 %. Die monatliche Ist-Miete betrug 4,53 € pro m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 75 m².

Ergänzt wird das Portfolio der Gruppe um den schwedischen Wohnungsbestand, bestehend aus 14.288 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1.015.134 m². Bei einem Leerstand von 1,2 % erwirtschaftete das Wohnportfolio eine annualisierte Ist-Miete von 109,7 Mio. €. Die im Durchschnitt 71 m² großen Wohnungen haben dabei eine monatliche Ist-Miete von 9,11 € pro m². Schwerpunktmäßig liegen diese in den Regionen Göteborg, Stockholm und Malmö.

Bestandsveränderungen

Zu Beginn des Geschäftsjahres wurde durch die Übernahme der BUWOG AG ein Portfolio mit 48.320 Wohnungen und Bestandsschwerpunkten in Lübeck, Berlin und Wien in das eigene Portfolio übernommen. Im weiteren Verlauf wurden weitere 14.052 Wohneinheiten durch die Übernahme der Victoria Park AB mit Schwerpunkt in den Regionen Göteborg, Stockholm und Malmö integriert.

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

				Ist-Miete	
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	(p. a. in Mio. €)	(€/m²/Monat)
BUWOG	48.320	3.251	3,4	192	5,10
davon in Deutschland	26.978	1.645	2,3	115	5,96
davon in Österreich	21.342	1.606	4,6	77	4,21
VICTORIA PARK	14.052	997	1,4	104	8,83

Im Laufe des Jahres 2018 wurden in Umsetzung der Portfolio-Management-Strategie in mehreren Verkäufen Objekte aus dem Teilportfolio „Verkauf“ veräußert.

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

				Ist-Miete	
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	(p. a. in Mio. €)	(€/m²/Monat)
Verkaufsportfolios 2018	11.221	688	8,2	38,7	5,11

Neben den Zukäufen bzw. Verkäufen größerer Bestände veränderte sich das Portfolio von Vonovia in 2018 um Zugänge aus taktischen Akquisitionen, dem Neubau von Wohnungen und dem Ausbau von Dachgeschossen sowie durch Verkäufe von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern aus dem Verkaufsbestand. Außerdem kam es im Rahmen unserer regelmäßigen Portfolioüberprüfung aufgrund strategischer Neubewertungen zu Umwidmungen von Beständen innerhalb des Gesamtportfolios. Im Rahmen der Überarbeitung wurde zusätzlich zur strategischen Neubewertung der Bestände auch eine Anpassung in der Bestandsgliederung umgesetzt:

Unter dem Teilportfolio „Recurring Sales“ werden nun alle Einheiten zusammengefasst, die bereits in der Vergangenheit durch Privatisierungsvorbereitungen für den Einzelobjektverkauf vorbereitet wurden und in den nächsten Jahren kontinuierlich abverkauft werden sollen. Mit dieser neuen Abgrenzung hat sich die Anzahl gegenüber dem ehemaligen Portfolio „Privatisierung“ auf 29.563 Wohnungen erhöht. Die Bezeichnung der weiteren Teilportfolios wurde ebenfalls angepasst, wobei sich inhaltlich jedoch keine Änderungen der jeweiligen Strategie ergeben haben.

Das Wohnimmobilienportfolio von Vonovia stellt sich nach Umsetzung der jährlichen, strukturierten Neueinschätzung aller Potenziale zum 31. Dezember 2018 wie folgt dar:

	Verkehrswert*				
31.12.2018	**(in Mio. €)**	**(in €/m²)**	**Ist-Mieten-Multiplikator**	**Wohneinheiten**	**Wohnfläche (in Tsd. m²)**
Strategic	34.360,5	1.676	21,4	323.056	19.980
Operate	8.594,2	1.669	20,1	74.775	4.714
Invest	25.766,3	1.678	21,9	248.281	15.266
Recurring Sales	3.670,0	1.811	22,8	29.563	1.981
Non-core Disposals	597,9	1.184	18,1	5.832	404
Vonovia Deutschland	38.628,4	1.677	21,5	358.451	22.365
Vonovia Österreich	2.517,0	1.346	23,6	23.030	1.721
Vonovia Schweden	1.737,7	1.563	14,6	14.288	1.015
Gesamt	**42.883,0**	**1.648**	**21,2**	**395.769**	**25.100**

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 1.356,8 Mio. €, davon 405,1 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 302,5 Mio. € Anlagen im Bau, 492,6 Mio. € Development und 156,6 Mio. € Sonstige.

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

Gemessen am Verkehrswert befinden sich 91 % unseres deutschen Portfolios in den 15 definierten Regionalmärkten. Lediglich ein kleiner Teil der strategischen Bestände befindet sich außerhalb dieser 15 Märkte. Diese Gruppe bezeichnen wir als „Sonstige strategische Standorte“ (rund 7 % gemessen am Gesamtverkehrswert).

Unsere Verkaufsbestände aus dem Teilportfolio „Non-core Disposals“ sind in der Darstellung nach den Regionalmärkten nicht enthalten. Unsere Verkaufsbestände aus dem Teilportfolio „Recurring Sales“ sind an Standorten, die keine strategischen Bestände enthalten, in der Darstellung nach den Regionalmärkten ebenfalls nicht enthalten.

		Ist-Miete				
	Leerstand (in %)	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m²)	Veränderung organisch (in %)	Annahme Marktmietenentwicklung Bewertung (in % p. a.)
	2,3	1.602	1.533	6,55	4,4	1,7
	3,2	428	372	6,83	6,8	1,7
	2,0	1.174	1.161	6,47	3,7	1,7
	2,8	161	155	6,70	3,7	1,6
	5,1	33	28	6,04	0,5	1,8
	2,4	1.796	1.716	6,55	4,3	1,7
	4,4	107	90	4,53	9,5	0,9
	1,2	119	110	9,11	–	2,0
	2,4	**2.022**	**1.915**	**6,52**	**4,4**	**1,6**

Das strategische Kernportfolio stellt sich zum 31. Dezember 2018 nach Regionalmärkten wie folgt dar:

	Verkehrswert*				
Regionalmarkt	(in Mio. €)	(in €/m²)	Ist-Mieten-Multiplikator	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)
Berlin	6.535,9	2.370	29,7	41.943	2.667
Rhein-Main-Gebiet	3.949,6	2.199	22,8	27.673	1.766
Rheinland	3.424,5	1.743	20,8	28.839	1.915
Südliches Ruhrgebiet	3.354,0	1.240	17,8	43.498	2.661
Dresden	3.104,1	1.360	19,1	38.424	2.184
Hamburg	2.456,2	1.915	22,9	19.842	1.253
München	2.050,6	3.132	31,7	9.679	637
Stuttgart	1.935,6	2.166	23,3	13.840	871
Kiel	1.909,9	1.371	18,7	23.376	1.345
Hannover	1.622,7	1.549	20,1	16.322	1.029
Nördliches Ruhrgebiet	1.566,8	956	14,3	26.277	1.623
Bremen	1.071,2	1.451	21,6	11.846	715
Leipzig	867,6	1.395	19,9	9.191	589
Westfalen	783,2	1.257	17,9	9.495	616
Freiburg	602,4	2.162	24,5	4.036	276
Sonstige strategische Standorte	2.604,6	1.508	19,4	26.670	1.692
Gesamt strategische Standorte Deutschland	**37.838,9**	**1.689**	**21,6**	**350.951**	**21.837**

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 1.356,8 Mio. €, davon 405,1 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 302,5 Mio. € Anlagen im Bau, 492,6 Mio. € Development und 156,6 Mio. € Sonstige.

Schon die Betrachtung der größten Regionalmärkte von Berlin über das Rhein-Main-Gebiet, das Rheinland, das südliche Ruhrgebiet über Dresden und Hamburg bis München zeigt unsere deutschlandweit ausgewogene Präsenz in starken Märkten. Ergänzt werden diese Schwerpunkte vor allem durch stark prosperierende Regionen wie zum Beispiel Hannover, Leipzig und Freiburg.

Die bundesweite Verteilung unseres Bestandes macht uns dabei von den Gegebenheiten einzelner regionaler Märkte unabhängig.

	Leerstand (in %)	Ist-Miete				Annahme Markt-mietenentwicklung Bewertung (in % p. a.)
		Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m²)	Veränderung organisch (in %)	
	1,4	220	209	6,62	4,1	1,8
	1,3	173	168	8,05	4,4	1,8
	2,4	165	157	7,02	3,7	1,7
	3,2	189	183	5,93	5,5	1,5
	2,9	163	153	6,02	3,9	1,7
	1,3	107	103	6,93	3,9	1,6
	0,7	65	61	8,04	4,4	1,8
	1,7	83	80	7,78	3,2	1,8
	1,9	102	97	6,14	4,7	1,6
	2,8	81	78	6,49	4,9	1,7
	3,1	110	106	5,63	4,7	1,2
	3,3	49	47	5,67	3,8	1,8
	2,8	44	41	5,96	3,9	1,7
	3,3	44	43	5,96	6,0	1,5
	1,3	25	24	7,31	4,6	1,7
	2,6	135	129	6,55	4,9	1,6
	2,3	**1.754**	**1.679**	**6,56**	**4,4**	**1,7**

Unser Leistungsversprechen

Unsere Kunden, die Mieter, erwarten ein bezahlbares Zuhause mit zeitgemäßem Wohnkomfort, kombiniert mit einem entsprechenden Dienstleistungspaket. Gleichzeitig wollen wir unseren Kapitalgebern eine verlässliche, adäquate Rendite sichern und unseren Lieferanten ein verlässlicher Partner sein. Unsere Mitarbeiter spielen bei der Erreichung dieser Ziele eine wesentliche Rolle. Für die Öffentlichkeit und Umwelt wollen wir durch die ganzheitliche Entwicklung von Wohnquartieren und durch Neubau einen angenehmen Lebensraum schaffen und unseren Beitrag zur nachhaltigen Erhaltung des Lebensraumes beitragen.

Kundenservice

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

Priorität Kundenzufriedenheit

Neben den finanziellen Leistungsindikatoren ist für Vonovia die **Kundenzufriedenheit** als nicht-finanzieller Leistungsindikator von besonderer Bedeutung. Der wirtschaftliche Erfolg unseres Unternehmens steht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Zufriedenheit unserer Kunden. Unsere Serviceausrichtung und unsere Sicht auf die Kunden vergleichen wir nicht nur mit dem Servicegrad unserer Wettbewerber in der Branche. Sie orientiert sich auch an Branchen wie der Telekommunikation oder dem Internethandel, angepasst an unser Produktversprechen. So beantworten wir seit 2016 alle Fragen und Anliegen unserer Mieter durch Ausweitung der Öffnungszeiten wochentags von 7.00–20.00 Uhr und an Samstagen von 8.00–16.00 Uhr. In Notfällen sind wir 24 Stunden an 365 Tagen im Jahr erreichbar.

Umfassende Erreichbarkeit im Zentralen Kundenservice

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

Der **Zentrale Kundenservice** ist deutschlandweit mit zwei hinsichtlich Infrastruktur und Arbeitsinhalten identischen Kundenservicebereichen aufgestellt und für die Kunden von Vonovia erreichbar. Die Standorte Duisburg und Dresden sind bei Fragen oder Anliegen über eine regionale Servicenummer, per E-Mail, Fax, App oder postalisch erreichbar. Der Zentrale Kundenservice bearbeitet unter anderem alle Themen im Zusammenhang mit Mietverträgen, Verbrauchs- und Nebenkostenabrechnungen. Er wird nach festgelegten Servicelevels gesteuert, die eine schnelle und verbindliche Beantwortung der Kundenanliegen sichern. Der zentrale Kundenservice ist eng auf die Bedürfnisse der Kunden zugeschnitten und mehrsprachig aufgestellt. So kümmern sich z. B. aktuell zwei Mitarbeiter um die Anfragen und Belange unserer arabisch sprechenden Kunden. Der Kundenservice regelt rund 85 % aller eingehenden telefonischen Anfragen direkt.

Mit unserem **Kundenportal** und den darin enthaltenen „Self-Services“ können die Mieter rund um die Uhr auf Funktionalitäten, die den heutigen Erwartungen in der Interaktion und Kommunikation entsprechen, zugreifen. So können z. B. Vertragsdetails oder wichtige Formulare wie Mietbescheinigungen und Nebenkostenabrechnungen selbständig heruntergeladen oder individuell eingesehen werden. Über einen Messenger Service wird den potenziellen Mietern in der Neuvermietung auch die eigenständige Terminierung eines Besichtigungstermins ermöglicht. Perspektivisch werden diese Services weiter ausgebaut.

Die technische Kundenbetreuung disponiert die Terminierung der Besuche der jeweiligen lokalen Handwerker bei unseren Mietern. Dies geschieht in enger Verbindung zu unserem Technischen Service, der Technikerorganisation vor Ort. Auch hier werden zukünftig Terminierungen im „Self Service“ durch Vonovia angeboten.

Die Kundenzufriedenheit erheben wir regelmäßig und messen diese anhand des Customer Satisfaction Index **(CSI)**, der auch im Vergütungssystem verankert ist.

Lokale Ausrichtung bei der Kundenbegleitung

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

Unser Konzept der Vor-Ort-Präsenz durch unsere eigenen **Wohnumfeld-, Handwerker- und Objektbetreuerorganisationen ermöglicht uns unabhängiger von externen Dienstleistern zu sein.** Die eigenen Vor-Ort-Organisationen verschaffen Vonovia Nähe zu seinen Kunden und verbessern die Qualität des Kundenservice. So kann beispielsweise der Vonovia Gärtner durch die Zusammenarbeit mit dem Vonovia Objektbetreuer besser beurteilen, was vor Ort notwendig ist, um das Wohnumfeld aus Sicht des Mieters zufriedenstellend zu pflegen und langfristig effizient und qualitativ weiterzuentwickeln.

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

Objektbetreuerorganisation

Um unabhängiger von externen Dienstleistern zu werden, hat Vonovia Vor-Ort-Dienste im Wege der Gründung einer eigenen Objektbetreuerorganisation eingegliedert. Dies verschafft Vonovia Nähe zu seinen Kunden und verbessert die Qualität des Kundenservice. Die Hausmeister der Gruppe betreuen jeweils rund 500 Einheiten und kümmern sich um Mieteranfragen und -wünsche, die der Zentrale Kundenservice nicht telefonisch bearbeiten kann. Die Hausmeister der Gruppe werden mit alltäglichen Aufgaben wie zu Beispiel dem Kundenmanagement, kleinen Instandhaltungsarbeiten und mit der Überwachung von Dienstleistern betraut. Die Kunden der Gruppe erhalten die Adresse und Telefonnummer des Hausmeisters, der für ihre Wohneinheit zuständig ist. Je nach lokaler Nachfrage bietet ein Hausmeister eine wöchentliche oder monatliche Kundensprechstunde vor Ort an, sodass die Kunden ihre Anliegen persönlich mit ihm besprechen und klären können. Kleinere Instandhaltungsprobleme kann der Hausmeister gegebenenfalls selbst lösen, kompliziertere Reparaturarbeiten gibt er an die eigene Handwerkerorganisation weiter.

Handwerkerorganisation

Vonovia hat eine leistungsfähige eigene **Handwerkerorganisation (Vonovia Technischer Service)** etabliert. Diese übernimmt fast alle Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten für die immobilienhaltenden Gesellschaften von Vonovia. Diese Handwerkerorganisation führt den Großteil der Investitionsprogramme zur Gebäude- und Wohnungsmodernisierung durch oder koordiniert den Einsatz von Subunternehmern. Vor dem Hintergrund des aktuellen Mangels an Fachkräften insbesondere in den technischen und handwerklichen Berufen stellt die eigene Handwerkerorganisation die Versorgungssicherheit und Servicegeschwindigkeit sicher, die rein über den externen Markt nicht zu gewährleisten wäre.

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

Im Geschäftsjahr 2018 führte die Handwerkerorganisation rund 634.000 (2017: 586.000) kleinere Reparaturen durch und renovierte rund 40.000 (2017: 40.000) leerstehende Wohneinheiten.

Zum 31. Dezember 2018 hatte die gesamte Handwerkerorganisation 4.986 Beschäftigte (davon 338 Auszubildende; 2017: 4.943 Beschäftigte, davon 328 Auszubildende), wovon 3.836 Handwerker (2017: 3.640) an 20 bundesweiten Standorten waren.

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

Wohnumfeldorganisation

Das Insourcing im Bereich des Wohnumfelds durch den **Garten- und Landschaftsbau** vor allem in Ballungsräumen wurde in 2018 konsequent fortgeführt. Die mittlerweile über 660 Mitarbeiter kümmern sich um die Bewirtschaftung und Gestaltung der Freiflächen. Im Bereich der Instandhaltung werden seit 2018 auch mit eigenen Mitarbeitern erste garten- und landschaftsbauliche Projekte umgesetzt. Diese Ergänzung ermöglicht zusätzlich eine Ausweitung der Ausbildungsmöglichkeiten im Garten- und Landschaftsbau. Die Betriebe in Dresden, Berlin und Hannover bilden aktuell Mitarbeiter im Garten- und Landschaftsbau aus. Das zukünftige Wachstum und Know-how wird auch im Bereich Garten- und Landschaftsbau vermehrt im Unternehmen selbst generiert. Die Entwicklung von standardisierten Wohnumfeldmodulen (wie Spielplätzen und Müllstandplätzen) führt zu weiteren Effizienz- und Kostenvorteilen. Neben der höheren Qualität wird auch in diesem Bereich durch Bündelung und Standardisierung von Beschaffungsprozessen (Verbrauchsmaterialien, Spielplätze etc.) eine Kosteneinsparung erzielt. Die Maßnahmen im Wohnumfeld tragen zu einer positiven Entwicklung einer Nachbarschaft bei. Optische Aufwertungen und der Abbau von Angsträumen führen zu einer höheren Kundenzufriedenheit.

Die Wohnumfeldorganisation kümmert sich um die Bewirtschaftung und Pflege von rund 40 Mio. m² Freiflächen, 14 Mio. m² Rasenflächen, 310 km Hecken und 217.000 Bäumen.

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

Über Projekte zum Beispiel zur Etablierung von Gemeinschaftsgärten für Mieter kann gerade in Quartieren mit kulturellen Herausforderungen und in schwierigen Umfeldern ein Beitrag geleistet werden, um die gesellschaftliche Entwicklung positiv voranzubringen. Eine solche Entwicklung hat wiederum auch nachweisliche langfristige Vorteile hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten.

Wohnungsnahe Dienstleistungen

Im Bereich der wohnungsnahen Dienstleistungen haben wir 2018 unsere Initiativen kontinuierlich weiter ausgebaut und zusätzlich mit der Erschließung weiterer Angebote für unsere Kunden begonnen.

Value-add

So hat die **Vonovia Mess Service GmbH (VMSG)** ihren Bestand an fernauslesbaren Smart-Submetering-Geräten deutlich erweitert und kann nun bereits bei rund 130.000 Wohnungen die Verbräuche aus der Ferne auslesen. Diese Gesellschaft bündelt die Aktivitäten rund um den konzerneigenen Messdienst sowie die Erbringung von Energiedienstleistungen.

Weiterhin hat die **Vonovia Energie Service GmbH (VESG)** ihren Betrieb aufgenommen. Diese Gesellschaft ist ein eingetragenes Energieversorgungsunternehmen, das unsere Gebäude und Kunden mit Strom und Gas beliefert.

Um den sich ändernden Mobilitätsanforderungen der Zukunft gerecht zu werden, pilotieren wir weiterhin mit Partnern gemeinsam neue Angebote wie z. B. das **Carsharing** (derzeit ca. 40 KFZ an 18 Standorten im Einsatz) und den Bau und Betrieb von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge.

Mit Investitionen in eine **dezentrale Energieerzeugung** realisieren wir weitere Potenziale. Mit Inkrafttreten des Mieterstromgesetzes 2017 wurde die Rechtsgrundlage geschaffen, lokal erzeugten Strom direkt vor Ort von unseren Mietern nutzen zu lassen. Wir sehen in diesem Bereich großes Wachstumspotenzial und werden die Anstrengungen, unsere Kunden noch direkter an der Energiewende teilhaben zu lassen, weiter verstärken. Für 2019 sind weitere Photovoltaikprojekte in Planung. Der erzeugte Strom wird nahezu vollständig für die Eigenversorgung genutzt.

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

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

geschäft planen wir mit weiteren Dienstleistungsangeboten sukzessive auszuweiten.

Modernisierung auf Mieterwunsch

Weiterhin bauen wir im Bereich Value Add die Unterstützung unserer älteren Mieter aus: insbesondere der **altersgerechte Umbau** der Wohnung und der Badumbau auf Mieterwunsch kommen den Mieterbedürfnissen entgegen.

2018 wurde das Angebot der **Küchenmodernisierung auf Mieterwunsch** in der Fläche ausgerollt. Für jeden Gebäudetyp werden passgenaue Küchenmodule sowie frei wählbare Zusatzleistungen angeboten. Auch individuelle Planungen im Rahmen des Produktstandards sind möglich.

Für viele Mieter ist zudem das Thema **Einbruchschutz** relevant. Gemeinsam mit dem Landeskriminalamt NRW haben wir ein Angebot entwickelt, welches die Sicherheit der Kunden signifikant erhöht. Die Produktlinie umfasst Fenster- und Balkonsicherungen, eine Türsicherung als Panzerriegel und den Einbau einer Wohnungseingangstür der Widerstandsklasse WK2/RC2 mit oder ohne digitalen Türspion.

Wohneigentumsverwaltung

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

Zum 31. Dezember 2018 hat die VIT 2.040 Wohnungseigentümergemeinschaften (2017: 2.170) mit 65.158 Wohn- und gewerblichen Einheiten (2017: 72.483) betreut. Davon gehörten 14.589 Wohneinheiten (2017: 16.442) Vonovia, 50.569 Einheiten wurden für Dritte (2017: 56.041) verwaltet.

Durch den Erwerb der BUWOG wurden zum Jahresende weitere 21.113 Wohn- und gewerbliche Einheiten in Wohneigentümergemeinschaften betreut, davon 15.225 in Österreich und 5.888 in Deutschland. Davon gehörten 8.101 Wohneinheiten Vonovia in Österreich und 220 in Deutschland.

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

Darüber hinaus wurden von Vonovia zum 31. Dezember 2018 weitere 21.751 Wohnungen für Dritte bewirtschaftet, davon 7.581 von der VIT (2017: 7.550), 13.826 von der BUWOG in Deutschland und 344 von der BUWOG in Österreich.

Investitionen

Die Qualität unseres Immobilienportfolios spielt eine besonders große Rolle. Dementsprechend ist es wichtig, dass unsere Objekte baulich in einem guten Zustand sind. Zum anderen streben wir die Erweiterung unseres Portfolios durch Neubau, gezielte energetische Modernisierungen, ganzheitliche Quartiersentwicklungen sowie An- und Verkauf im Sinne eines nachhaltigen Wirtschaftens an.

Instandhaltung und Modernisierung

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

Modernisierungsmaßnahmen sind nachhaltig und langfristig wertsteigernde Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand. Im Rahmen der Wohnungsmodernisierung erfolgt eine Aufwertung innerhalb der abgeschlossenen Wohnraumfläche. Fallweise werden auch die Grundrisse an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst.

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

Investitionen im Teilportfolio „Modernisierung“ beziehen sich auf wohnwertsteigernde Maßnahmen, die oftmals auch mit einem altersgerechten Umbau einhergehen. 2018 haben wir deshalb in diesem Teilportfolio Modernisierungsmaßnahmen mit einem Volumen von über 265 Mio. € realisiert. Umgebaut wurde, wenn bautechnisch möglich, nach Standards aus dem KfW-Programm 159 „Altersgerecht Umbauen“.

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

In 2018 wurden Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen (inkl. Neubau) von rund 1,5 Mrd. € umgesetzt. Schwerpunkte waren die energetische Modernisierung und die Schaffung neuen Wohnraums. Eine wesentliche Stütze bei der Refinanzierung der energetischen Modernisierungsmaßnahmen bilden Finanzmittel der KfW-Bank oder der Europäischen Investitionsbank (EIB).

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	2017	2018	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	258,0	289,7	12,3
Substanzwahrende Investitionen	88,2	140,7	59,5
Modernisierungsmaßnahmen*	778,6	1.139,0	46,3
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	**1.124,8**	**1.569,4**	**39,5**

* Inkl. Neubau: 2018: 234,3 Mio. €, 2017: 65,7 Mio. €.

Neubau und Development

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

Vonovia unterscheidet bei seinen **Neubauaktivitäten** auf der einen Seite zwischen bereits im Bestand befindlichen unbebauten und bebauten Grundstücken und auf der anderen Seite neu zu erwerbenden/erworbenen Grundstücken.

Neubau

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

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

Insgesamt wurde 2018 mit dem Neubau von über 1.000 Wohnungen begonnen, wovon ein Teil bereits fertiggestellt werden konnte. Die Erfahrungen aus den letzten Jahren dienen als wichtige Erfahrungsgrundlage für die deutliche Ausweitung des Neubauvolumens in den kommenden Jahren. Nach Bremen und Dresden stehen nun u. a. Neubauten in Dortmund, Köln, Berlin, Oberursel und Augsburg an.

Development – Neubau auf eigens erworbenen Grundstücken

Durch die Akquisition der BUWOG konnte Vonovia die Wertschöpfungskette um deren langjährige Erfahrung im Immobilienentwicklungsgeschäft ergänzen. In diesem Geschäftsmodell, bei dem BUWOG mit führend ist in Deutschland, werden mit Beginn der Standortentwicklung durch den Kauf geeigneter Grundstücke Immobilien für die Eigenbewirtschaftung wie auch für den Verkauf an Investoren oder Eigennutzer entwickelt. Die Marke BUWOG steht für einen langjährig hohen Grad an Kundenzufriedenheit im Bauträgergeschäft. Sie steht für Vertrauen in die Expertise zur Umsetzbarkeit der Projekte und in die Verlässlichkeit der Qualität. Die strategischen Zielstandorte sind die Metropolregionen, allen voran Berlin, Hamburg und Wien. Die aktuelle Projektpipeline beläuft sich auf rund 11.800 projektierte Wohneinheiten mit einem geplanten Gesamtvolumen von ca. 3,5 Mrd. € und einer erwarten Realisationszeit von ca. fünf bis sechs Jahren. Diese teilen sich auf in ca. 6.800 Einheiten für den Verkauf und ca. 5.000 Einheiten für die Eigenbewirtschaftung. Wesentliche Voraussetzung für den Erfolg des Immobilienentwicklungsgeschäfts ist die Verfügbarkeit bzw. das Vorhalten geeigneter Grundstücke. Die strategisch vorteilhaften Finanzierungsmöglichkeiten von Vonovia können das Immobilienentwicklungsgeschäft positiv beeinflussen. Oft stehen diese Entwicklungsprojekte im Zusammenhang mit städtebaulichen Verträgen und deren Anforderungen. Insgesamt leistet Vonovia mit avisierten rund 2.200 fertiggestellten Wohnungen im Development pro Jahr einen beachtlichen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot.

Procurement

Die Einkaufsaktivitäten von Vonovia teilen sich im Wesentlichen auf die Bereiche Bauleistungen, Baumaterialien und Sachkosten (indirekte Materialien und Leistungen) auf.

Die Lieferantenqualifizierung im Bereich Bauleistungen erfolgt sehr sorgfältig und nach eindeutig definierten Kriterien. Wesentlich ist für uns, dass der in 2018 überarbeitete und erweiterte Geschäftspartnerkodex von unseren Lieferanten und Nachunternehmern nicht nur verbindlich akzeptiert wird, sondern auch tagtäglich auf den Vonovia Baustellen gelebt wird. Hierzu zählen insbesondere die Bekämpfung von Korruption, die Verpflichtung zum Ausschluss von Schwarzarbeit und zur Zahlung des gesetzlichen Mindestlohns sowie die Einhaltung der gültigen deutschen Regelungen zu Arbeitssicherheit, den Rechten von Mitarbeitern und der gültigen Umweltgesetzgebung. Darüber hinaus achten wir darauf, dass Abbruchmaterialien und Bauschutt fach- und umweltgerecht entsorgt werden und Bauzeiten möglichst kurz gehalten werden.

Da die Beschaffung von Baumaterial größtenteils zentral über den Einkauf von Vonovia abgewickelt wird, kann das Risiko der Verwendung gefährlicher oder giftiger Stoffe minimiert werden. Zum Schutz von Mitarbeitern und Mietern sichern wir die Unbedenklichkeit von Materialien mit einem systemischen Gefahrstoffmanagementsystem vom TÜV Rheinland (TOGs®) ab. Sämtliche Informationen werden online in einem Gefahrstoffverzeichnis zentral erfasst, bewertet und dokumentiert. Dadurch haben wir innerhalb unserer eigenen Handwerkerorganisation eine optimale Grundlage für Gefährdungsbeurteilungen sowie Betriebs- und Handlungsanweisungen. Darüber hinaus entwickeln wir unsere Standardmaterialien kontinuierlich mit unseren Lieferanten weiter, um Unbedenklichkeiten, aber auch einen hohen Wohnkomfort für unsere Kunden sicherzustellen. Ein gelungenes Beispiel hierfür ist die Einführung einer bodengleichen Duschfläche in 2018.

Der Einkauf befasst sich intensiv mit der Standardisierung von Materialien und Leistungen, um Liefer- und Bestellwege zu optimieren. Über 80 % der indirekten Materialien werden über ein eCatalogue-System und gebündelt an die Vonovia Standorte geliefert. Alle Rahmenvertragspartner für indirekte Materialien und Leistungen werden hinsichtlich des Umgangs mit vertraulichen oder insiderrelevanten Informationen, Datenschutzsachverhalten oder Interessenskonflikten sensibilisiert.

Unternehmenssteuerung

Steuerungsmodell

Die Unternehmenssteuerung ist auf unsere Unternehmensstrategie und unsere **nachhaltigen Geschäftsaktivitäten** ausgerichtet. Im Geschäftsjahr 2018 haben wir durch den Kauf der BUWOG AG und der Victoria Park AB unsere Geschäftsaktivitäten außerhalb Deutschlands ausgebaut und durch BUWOG um Developmentaktivitäten ergänzt. Einzelheiten dazu sind im vorangegangenen Kapitel Strategie detailliert dargestellt.

Im Zuge der Erweiterung unserer Geschäftstätigkeit haben wir daher zum 4. Quartal 2018 unser Steuerungssystem angepasst und dieses um das Segment Development erweitert. Ferner wurde das bisherige Segment Vertrieb umgewidmet in das Segment Recurring Sales, wobei der Verkauf von Gebäuden oder Grundstücken (Non-core Disposals) als sonstige Geschäftsaktivität dargestellt wird.

Im Rahmen der Steuerung des Unternehmens unterscheiden wir somit die vier Segmente **Rental, Value-add, Recurring Sales und Development.**

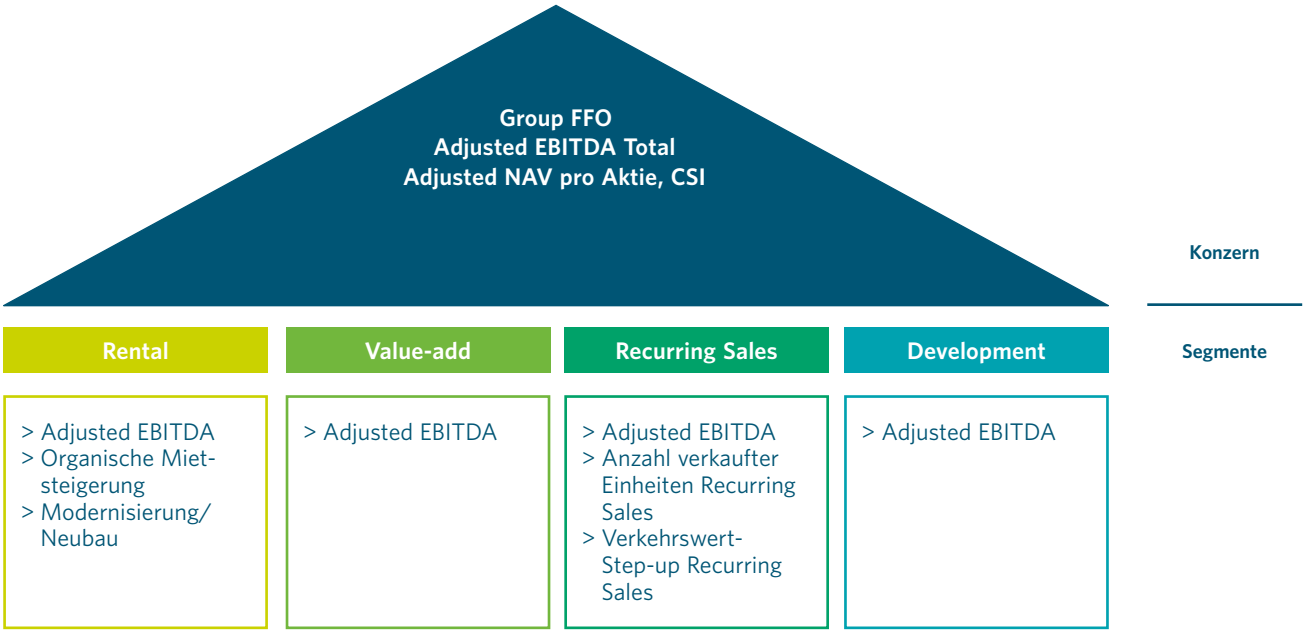
Im **Segment Rental** (vormals „Bewirtschaftung“) fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, die auf das wertsteigernde Management der eigenen Wohnimmobilienbestände ausgerichtet sind. Es umfasst unsere Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden.

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.

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. Bei der Integration in den eigenen Bestand wird dabei die Wertschöpfung aus der Bewertung der Immobilien zu Marktpreisen dem Segment Development zugeordnet.

Zudem haben wir eine neue Definition des **Funds from Operations (FFO)** vorgenommen. In diesem neuen **Group FFO** berücksichtigen wir nunmehr die Ergebnisbeiträge aller vier Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development.



Steuerungskennzahlen

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

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

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

Finanzielle Steuerungskennzahlen

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

Herleitung Group FFO

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

Herleitung Group FFO (Fortsetzung)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Berechnung Adjusted NAV

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

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

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

Nicht-finanzielle Steuerungskennzahlen

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

Unsere Geschäftsaktivitäten sind auf unsere Kunden ausgerichtet. Unser Ziel ist es, ein bedarfsgerechtes, bezahlbares Wohnen anzubieten in Verbindung mit wohnungsnahen Diensten und einem verlässlichen Service. Daher ist die vierte bedeutsamste Steuerungskennzahl auf Gesamtkonzernebene neben den finanziellen Steuerungskennzahlen Group FFO, dem Adjusted EBITDA Total und dem Adjusted NAV pro Aktie der Kundenzufriedenheitsindex **Customer Satisfaction Index** (CSI). Dieser wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen eines externen Dienstleisters erhoben und bewertet Wirksamkeit und Nachhaltigkeit unserer Dienstleistungen beim Kunden. Der wirtschaftliche Erfolg unseres Unternehmens und insbesondere der Erfolg unserer Value-add-Strategie stehen in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Zufriedenheit unserer Kunden. Wir sind uns dieser Tatsache bewusst und setzen vielfältige Maßnahmen um, mit dem Ziel, unsere Serviceleistungen im Sinne unserer Mieter zu verbessern.

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

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

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

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

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

Wirtschaftsbericht

Wesentliche Ereignisse des Geschäftsjahres

Übernahme der schwedischen Victoria Park AB

Am 3. Mai 2018 gab die Vonovia SE (nachfolgend kurz: Vonovia) im Rahmen ihrer Internationalisierungsstrategie die Absicht bekannt, über eine Tochtergesellschaft den Aktionären der schwedischen börsennotierten Victoria Park AB (nachfolgend kurz: Victoria Park) ein öffentliches Barangebot zur Übernahme aller Aktien zum Preis von 38,00 Schwedischen Kronen (SEK) für jede Aktie der Klasse A und Klasse B sowie SEK 316,00 für jede Vorzugsaktie zu unterbreiten.

Victoria Park ist ein führendes Wohnungsunternehmen in Schweden und in einem dem deutschen Wohnungsmarkt sehr ähnlichen Umfeld tätig. Victoria Park verfolgt ebenso wie Vonovia eine langfristige und an sozialen Kriterien ausgerichtete Unternehmensstrategie mit dem Ziel, seinen Mietern attraktiven Wohnraum zu bieten und dadurch Wert zu schaffen. Das Unternehmen besitzt und verwaltet ein qualitativ hochwertiges Wohnungsportfolio von rund 14.000 Wohnungen mit Schwerpunkt in den Metropolregionen Stockholm, Malmö und Göteborg. Die Aktien von Victoria Park sind im mittleren Marktsegment der Börse Nasdaq Stockholm gelistet.

Zum 18. Juni 2018, dem letzten Tag der ersten Annahmefrist, hatten Aktionäre der Victoria Park das Angebot für insgesamt 34.056.463 Klasse-A-Aktien, 97.962.486 Klasse-B-Aktien und 663.172 Vorzugsaktien angenommen. Dies entspricht umgerechnet 54,4 % des Aktienkapitals bzw. 46,5 % der Stimmrechte. Weiterhin wurden Vonovia zwei Call-Optionen für zusammen 10,0 % des Kapitals bzw. 12,4 % der Stimmrechte eingeräumt. Diese Call-Optionen können zwischen dem 15. und 29. Mai 2019 ausgeübt werden. Der Vollzug des Angebots erfolgte am 28. Juni 2018.

In der bis zum 3. Juli 2018 verlängerten Andienungsfrist wurden Vonovia weitere 1,8 % des Aktienkapitals bzw. 2,0 % der Stimmrechte angedient. Daneben hat Vonovia bis zur Höhe der Angebotspreise Aktien in einem Umfang von 0,6 % des Aktienkapitals bzw. 0,3 % der Stimmrechte am Markt erworben.

Mit Ende der verlängerten Andienungsphase und der Erwerbe über den Markt verfügte Vonovia über 56,6 % des Aktienkapitals und 48,9 % der Stimmrechte. Einschließlich der zwei Call-Optionen betrug der Anteil am Eigenkapital 66,7 % bzw. 61,2 % der Stimmrechte. Obgleich Vonovia zum 28. Juni 2018 über weniger als 50 % der Stimmrechte verfügte, musste gemäß IFRS 10.B41-B43 von einer faktischen Beherrschung ausgegangen werden, da eine faktische Hauptversammlungspräsenzmehrheit bestand.

Mit Vertrag vom 5. September 2018 und dessen Vollzug am 7. September 2018 erwarb Vonovia weitere 59.560.701 Aktien der Klassen A und B zu denselben Bedingungen wie beim öffentlichen Übernahmeangebot. Dies entspricht weiteren 30,3 Mio. Stimmrechten. Damit beläuft sich der Anteil am Grundkapital zum 31. Dezember 2018 auf 81,4 % und der Anteil der Stimmrechte auf 81,1 %. Inklusive der Call-Optionen in Höhe von 12,4 % liegt der Stimmrechtsanteil bei 93,5 %.

Durch den Vollzug der Transaktion zu Ende Juni 2018 und der damit verbundenen Kontrollerlangung ist Victoria Park im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 mit einem Ergebnisbeitrag für das 2. Halbjahr 2018 enthalten. Die Kaufpreisallokation und damit die Ermittlung des Geschäfts- oder Firmenwerts sind noch vorläufig.

Übernahme der österreichischen BUWOG AG

Am 18. Dezember 2017 hat Vonovia ihre Absicht zur Unterbreitung eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots nach dem österreichischen Übernahmegesetz (UebG) an die Aktionäre der BUWOG AG (nachfolgend kurz: BUWOG), Wien/Österreich, zum Erwerb sämtlicher Aktien der BUWOG veröffentlicht. Im Rahmen dieses Angebots wurde allen BUWOG-Aktionären für je eine BUWOG-Aktie ein Barangebot in Höhe von 29,05 € offeriert.

Das erklärte Ziel der BUWOG-Übernahme ist es, die komplementären Immobilienportfolios beider Unternehmen und

den Wohnungsbestand von Vonovia mit dem der BUWOG (rund 48.300 Wohnungen) zusammenzuführen. Durch die Integration der BUWOG wird die Hebung von Synergiepotentialen erwartet, insbesondere durch eine gemeinsame Verwaltung und Bewirtschaftung der jeweiligen deutschen und österreichischen Wohneinheiten, das Development-Prozess-Know-how, die Ausweitung der Wertschöpfungskette und die Optimierung von Kostenstrukturen.

Die Portfolios von Vonovia und BUWOG passen geographisch zusammen und ergänzen sich auch strategisch. Durch die erfolgreiche Übernahme der conwert Immobilien Invest SE im März 2017 konnte Vonovia nicht nur ihr Immobilienportfolio in Deutschland erweitern, sondern auch ihr bis dahin rein bundesdeutsches Portfolio erstmals um Immobilien in Österreich ergänzen. Durch die Übernahme der BUWOG konnte Vonovia weitere Immobilien erwerben, die nicht nur das Immobilienportfolio in Deutschland komplementär ergänzen, sondern auch das Immobilienportfolio in Österreich sinnvoll erweitern. Durch den Zusammenschluss wurde das gemeinsame deutsche und österreichische Immobilienportfolio von Vonovia und BUWOG deutlich gestärkt.

Mit Ablauf der ersten Andienungsphase am 12. März 2018 wurde Vonovia mit 82.844.967 Aktien bzw. 73,8 % Aktienanteil die Mehrheit der Aktien an der BUWOG angedient. Die Übernahme der Aktien der ersten Andienungsphase und damit die Kontrollerlangung wurde am 26. März 2018 gegen Zahlung von 2.752,5 Mio. € vollzogen.

Mit dem 16. März 2018 begann die nach dem österreichischen Übernahmegesetz obligatorische zweite Andienungsphase, die am 18. Juni 2018 um 17:00 MEZ endete. Zusätzlich erwarb Vonovia BUWOG-Aktien bis zum Angebotspreis über den Markt. Mit Abschluss dieser zweiten obligatorischen Andienungsphase wurden Vonovia weitere 15.281.786 Aktien angedient, sodass Vonovia mit Vollzug der Transaktion, den Zukäufen und dem Tausch der Wandelanleihen per 30. Juni 2018 über 90,7 % des Grundkapitals der BUWOG verfügt. Vonovia hat am 20. Juni 2018 das Verlangen gestellt, ein sogenanntes Squeeze-Out-Verfahren nach dem österreichischen Gesellschafterausschlussgesetz einzuleiten. Dieses wurde auf der Hauptversammlung am 2. Oktober 2018 entsprechend beschlossen.

Aufgrund der Kontrollerlangung am 26. März 2018 ist BUWOG mit einem Ergebnisbeitrag von neun Monaten in den Konzernabschluss von Vonovia zum 31. Dezember 2018 einbezogen.

Engagement in Frankreich

Im Oktober 2018 hat Vonovia im Rahmen eines Konsortiums aus Ampere Gestion, SwissLife sowie französischen Pensionskassen 80 % eines 4.000 Wohneinheiten umfassenden Portfolios der französischen Staatsbahn SNCF erworben. Der Anteil von Vonovia beträgt umgerechnet 10 % und ist ein weiterer Schritt auf den französischen Wohnungsmarkt.

Vonovia SE führt Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen im Wege eines Accelerated Bookbuilding durch

Der Vorstand der Vonovia SE hat am 3. Mai 2018 mit Zustimmung des Finanzausschusses des Aufsichtsrats beschlossen, 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 zu erhöhen.

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 gewinnberechtigt.

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. Der Nettoemissionserlös aus der Kapitalerhöhung wurde unter anderem für die Kaufpreiszahlung im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot an die Aktionäre der Victoria Park AB verwendet.

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Deutschland

Mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,5 % erlebte die deutsche Wirtschaft 2018 das neunte Wachstumsjahr in Folge. Dabei stieß der Aufschwung zunehmend an seine Grenzen und hatte zuletzt an Dynamik eingebüßt, nachdem das BIP im 3. Quartal mit einem Minus von 0,2 % erstmalig seit Anfang 2015 zurückging. Laut dem Institut für Weltwirtschaft (IfW) konnte die Wirtschaft im 4. Quartal mit einer Zunahme des BIP von 0,4 % zwar wieder aufholen, insgesamt fiel das BIP in 2018 jedoch schwächer als erwartet aus.

Maßgeblich für den Dämpfer im 3. Quartal waren vor allem gravierende Probleme der deutschen Automobilindustrie mit der Zertifizierung von Neuwagen nach dem neuen Abgastestverfahren WLTP. Aber auch die hohe gesamtwirtschaftliche Kapazitätsauslastung, die von Verzögerungen bei den

Lieferketten, was auch dem Niedrigwasser der Flüsse geschuldet war, und von einer großen Knappheit an Arbeitskräften begleitet wurde, stand einer zu Jahresbeginn erwarteten kräftigen Produktionsausweitung entgegen. Dies trifft insbesondere die Baubranche. Zugewanderte Arbeitskräfte haben zwar das inzwischen knappe Arbeitsangebot ausgeweitet und leisten den größten Beitrag zum Beschäftigungsanstieg, jedoch nehmen die Zuwanderungszahlen allmählich wieder ab und das verbleibende Erwerbspotenzial in der deutschen Bevölkerung ist begrenzt.

Die Auswirkungen der globalen Handelskonflikte und eine allgemeine Abkühlung der Weltwirtschaft wurden zudem spürbarer. Die Außenhandelsbilanz wies zum Jahresende einen Überschuss auf, jedoch sind die Importe seit Beginn des Jahres deutlich stärker angestiegen als die Exporte, die vor allem durch die Produktionsausfälle in der Fahrzeugindustrie an Schwung verloren haben. Auch wenn bisher vorwiegend die europäischen Absatzmärkte verantwortlich für die Exportschwäche zu sein scheinen, bergen vor diesem Hintergrund die schwelenden protektionistischen Tendenzen der US-Regierung, Probleme in wichtigen Schwellenländern, die Sorge vor einem ungeregelten Brexit, eine sich abkühlende Konjunktur in China und die politische Unsicherheit im Euro-Raum Risiken für die zukünftige Entwicklung der deutschen Wirtschaft. Robust zeigten sich hingegen die Unternehmensinvestitionen, die – beflügelt durch die Kapazitätsengpässe sowie die günstigen Finanzierungsbedingungen – zum Wachstum beitrugen, wenngleich mit geringeren Zuwachsraten als im Vorjahr.

Der ifo Geschäftsklimaindex hat sich im Dezember 2018 mit 101,0 Punkten weiter eingetrübt und erreicht damit den niedrigsten Stand seit mehr als zwei Jahren. Vor allem im Dienstleistungssektor und dem verarbeitenden Gewerbe schätzten die Unternehmen die aktuelle Lage schlechter ein, während sie in der Baubranche stabil auf hohem Niveau blieb. Offenbar wurden zum Jahreswechsel verstärkt die Handelskonflikte und das damit verbundene rückläufige Exportklima wahrgenommen.

Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt und die Einkommenssteigerungen sorgten für eine lebhafte private Konsumnachfrage als Wachstumstreiber. Die Zahl der Erwerbstätigen hat nach Angaben des Statistischen Bundesamts im Jahresdurchschnitt 2018 um 562.000 Personen zugenommen, das entspricht 1,3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Insgesamt setzte sich der seit 13 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit fort. Die für 2018 von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichte Arbeitslosenquote von 5,2 % lag um 0,5 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Die Verbraucherpreisentwicklung zog bereits seit Ende letzten Jahres leicht an. Im Jahresdurchschnitt 2018 lag die Inflationsrate gemessen am Verbraucherpreisindex bei 1,9 %. Getrieben wurde die Inflationsrate vor allem durch die Preisentwicklung bei Heizöl und Kraftstoffen, aber auch die Nahrungsmittelpreise sowie die Preise für Tabakwaren und alkoholische Getränke haben wieder spürbar zugelegt.

Während die USA die Zinswende in der Geldpolitik längst vollzogen haben, beließ die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins weiter auf dem seit März 2016 bestehenden Rekordtief von 0,0 % und kündigte an, dass dieser mindestens bis Herbst 2019 unverändert bleiben werde. Der Ankauf von zusätzlichen Staats- und Unternehmensanleihen durch die EZB lief hingegen mit dem Jahreswechsel 2018/2019 aus.

Mieten und Wohnungspreise stiegen weiter an

Im Jahr 2018 stiegen die Immobilienpreise weiter an, berichtet das Forschungs- und Beratungsinstituts empirica nach Auswertung der empirica-Preisdatenbank. Bundesweit nahm der empirica-Immobilienpreisindex für Mietpreise im Durchschnitt aller Baujahre im 4. Quartal 2018 gegenüber dem Vorjahr um 3,2 % (Neubau 2,9 %) zu. Dabei war der Mietanstieg gedämpfter als im Jahr davor. Die Zuwächse bei Angebotspreisen für Eigentumswohnungen fielen erneut stärker als bei den Mieten aus. Der Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) stieg im selben Zeitraum um 9,0 % (Neubau 7,7 %). Wegen anhaltender Zuwanderung, vor allem aus der Europäischen Union, und der sehr guten Arbeitsmarktlage ist die Nachfrage nach Wohnungen (und Büros) ungebrochen hoch, berichtet Deutsche Bank Research (DB Research). So stieg nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundeamtes die Bevölkerung in Deutschland auch 2018 weiter an. Die Wohnungsmärkte seien nicht flächendeckend angespannt. Laut BBSR erleben wachsende Städte und Regionen eine stark wachsende Nachfrage mit Wohnungsengpässen sowie steigenden Mieten und Preisen. Andere Städte und vielfach ländliche Regionen in verschiedenen Teilräumen Deutschlands prägen hingegen Bevölkerungsverluste. Angesichts der Angebotsengpässe dürfte laut DB Research die im Jahresvergleich etwas geringere Dynamik des Mietwachstums lediglich eine Verschnaufpause darstellen. DB Research rechnet mit 300.000 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2018 bei einer jährlichen Wohnraumnachfrage von mindestens 350.000 Wohnungen. Damit hat sich das verhaltene Wachstum bei den fertiggestellten Wohnungen voraussichtlich auch 2018 fortgesetzt. Wegen fehlenden Baulandes und dem zunehmend bedeutsameren Fachkräftemangel dürfte eine schnelle Ausweitung der Fertigstellungen ausbleiben. Insgesamt fehlen inzwischen mehr als eine Million Wohnungen, insbesondere in den Groß- und Metropolstädten. Da das Zyklusende des Immobilienbooms laut DB Research noch einige Jahre in der Zukunft liegen dürfte, hat das Risiko einer Blasenbildung im aktuellen Zyklus deutlich zugenommen. So berichtet beispielsweise der Internationale Währungsfonds (IWF) im Länderreport zu Deutschland, dass in einigen deutschen Städten die Preise über dem Niveau liegen, das aufgrund von Fundamentaldaten zu erwarten wäre, was auf Überbewer-

tungen schließen lässt. Hier haben sich in den vergangenen Jahren die Kaufpreise für Wohnimmobilen im Verhältnis zu den Einkommen und Mieten und im Vergleich zu anderen europäischen Großstädten ungewöhnlich stark erhöht. Nach Ansicht von DB Research dürfte der Preisdruck vorerst nicht nachlassen, die Engpässe im Wohnmarkt dürften künftig weitere Preissteigerungen bewirken. Im Jahr 2018 wurden am deutschen Wohninvestmentmarkt rund 17,2 Mrd. € mit dem Handel von Wohnpaketen und Wohnanlagen ab 50 Wohneinheiten umgesetzt, berichtet der Immobiliendienstleister CBRE. Im Vergleich zum Vorjahr stieg das Transaktionsvolumen um 10 %. Wegen der vielversprechenden gesamtwirtschaftlichen Fundamentaldaten und dem anhaltend niedrigen Zinsniveau bleibe der deutsche Immobilienmarkt insgesamt weiterhin einer der wichtigsten Zielmärkte für in- und ausländische Investoren, berichtet CBRE. Laut BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) befinden sich seit mehreren Jahren Projektentwicklungen, welche sowohl in den besonders angespannten Wohnungsmärkten der A-Städte als auch an vielen kleineren Standorten stark gefragt sind, aber auch die Assetklasse der Studentenwohnungen und Mikroapartments auf dem Vormarsch.

Im Rahmen einer Wohnrauminitiative hat sich die Bundesregierung 2018 geeinigt, eine Reihe wohnungspolitischer Maßnahmen für mehr Wohnraum, bezahlbare Mieten und Wohneigentum für Familien auf den Weg zu bringen. Bereits im September 2018 wurde ein Baukindergeld eingeführt, mit dem für Familien der Erwerb von Wohneigentum gefördert werden soll. Das Mietrechtsanpassungsgesetz, welches mehr Transparenz bei der Mietpreisbremse sowie die Begrenzung und Vereinfachung der Modernisierungsumlage schaffen soll, gilt ab dem 1. Januar 2019.

Österreich

Die österreichische Wirtschaft befindet sich in der Spätphase eines kräftigen Konjunkturaufschwungs. Gestützt auf eine starke Inlandsnachfrage und eine solide Exportperformance, wird das Wachstum des realen BIP laut des Österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) wie im Vorjahr bei 2,7 % liegen und fällt damit deutlich höher aus als der Durchschnitt im Euro-Raum. Vor allem die Industrieproduktion sowie die Bau- und Dienstleistungen tragen zur aktuellen Hochkonjunktur bei. Die anhaltend positive Wirtschaftsentwicklung spiegelt sich auch auf dem Arbeitsmarkt wider: Das Stellenangebot und die Beschäftigung expandieren zügig und die Arbeitslosenquote sinkt erstmals seit 2013 mit 7,7 % unter die 8-%-Grenze der unselbstständigen Erwerbspersonen. Der Preisauftrieb ist nach Ansicht des WIFO noch ungewöhnlich verhalten und vergleichbar mit dem Vorjahr. Die Inflationsrate, gemessen am Verbraucherpreisindex, liegt laut WKO für 2018 bei durchschnittlich 2,0 % im Vergleich zum Vorjahr.

Angesichts der immer noch sehr guten Rahmenbedingungen für den österreichischen Immobilienmarkt ist die Nachfrage nach Immobilien nach wie vor stark, berichten die Experten von Bank Austria. Wegen des starken Bevölkerungswachstums und verstärkt durch den Nachfrageboom bei Anlagewohnungen seien die Wohnimmobilienpreise in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Die Werte des aktuellen DSS-OeNB-Wohnimmobilienpreisindex – des Preisindex der Österreichischen Nationalbank (OeNB) auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser – zeigen in Österreich für das 3. Quartal 2018 ein Plus von 8,0 % gegenüber der Vorjahresperiode. In Wien stiegen die Preise gegenüber der Vorjahresperiode um 6,5 %. Im übrigen Bundesgebiet lag die Preisentwicklung höher, in Österreich ohne Wien lag die Steigerung im gleichen Zeitraum bei 9,7 %. Die Wohnungsmieten stiegen laut VPI von Statistik Austria in Österreich 2018 gegenüber 2017 um 3,7 %. Der Wohnbau hatte laut OeNB im Jahr 2017 seine jahrelange Schwächephase überwunden und hat im 1. Halbjahr 2018 weiter zugelegt. Die Produktion im Hochbau verzeichnete ein Plus von 7,6 % im Vorjahresvergleich und die Entwicklung der Baubewilligungen lässt eine weitere Beschleunigung der Wohnbautätigkeit erwarten. Laut Bank Austria kann 2018 in Österreich mit einer Neubauleistung von über 62.000 neuen Wohnungen gerechnet werden, was zwar bereits vorhandenen Nachfrageüberhang am österreichischen Wohnungsmarkt verkleinern würde, aber auf regionaler Ebene, besonders in Ballungsräumen, nicht die Schließung aller Angebotslücken bedeute. Die Novelle der Wiener Bauordnung wird nach Ansicht von CBRE das Neubauangebot an freifinanzierten Wohnimmobilien voraussichtlich mittelfristig deutlich schmälern. Baukosten und Grundstückspreise sind laut EHL stark im Steigen begriffen. Auf dem österreichischen Immobilieninvestmentmarkt wurden 2018 Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von rund 4 Mrd. € umgesetzt, berichtet der Immobiliendienstleister EHL. Davon fallen 20 % in den Bereich der institutionellen Wohninvestments. Der österreichische Markt ist laut EHL für nationale und internationale Investoren ungebrochen attraktiv, das aktuelle Preisniveau wird trotz fallender Renditen gut akzeptiert.

Schweden

Nachdem Schwedens Wirtschaft im 3. Quartal 2018 mit einem Rückgang des BIP von 0,2 % ins Stocken geriet, dürfte sich das BIP im 4. Quartal 2018 – vor allem durch Konsumerholung der privaten Haushalte – mit einem Wachstum von 0,6 % wieder verbessert haben, berichtet das „Konjunkturinstitutet", das Nationale Institut für Wirtschaftsforschung (NIWF). Für die temporäre Flaute waren vorwiegend fallende Wohninvestitionen und ein vorübergehender Rückgang des privaten Konsums zu nennen. Allein der Verkauf von Neuwagen ging drastisch zurück als temporäres Ergebnis des neuen Bonus-Malus-Systems bei der Kfz-Besteuerung

seit Juli 2018, das den Anteil schadstoffarmer Autos erhöhen soll. Für 2018 wird mit einem Anstieg des BIP von 1,9 % gerechnet. Die meisten Anzeichen deuten darauf hin, dass die Wirtschaft in 2018 ihren Höhepunkt erreicht hat. Sowohl die Verbraucher- als auch die Geschäftsklimaindikatoren zur Wirtschaftsentwicklung sind in den letzten Monaten zurückgegangen. Die Nachfrage nach Arbeitskräften bleibt jedoch weiterhin lebhaft und der Beschäftigungsanstieg setzt sich weiter fort. Auch die Außenhandelsbilanz ist weiterhin positiv insbesondere aufgrund sinkender Importe. Da Schweden rund drei Viertel seiner Güter in den EU-Raum exportiert, wirkt sich die Verlangsamung des europäischen Wirtschaftswachstums direkt auf den schwedischen Export aus. Auch die Anlageinvestitionen haben positiv zum BIP beigetragen, während sich das Wachstum der Wohnungsbauinvestitionen etwas verlangsamt hat. Saisonbereinigte und geglättete Daten zeigen eine Arbeitslosenquote von 6,2 % im Dezember 2018. Die Inflationsrate, gemessen am Verbraucherpreisindex, lag zum Jahresende im Vergleich zum Vorjahresmonat bei 2,0 %. Daher hat die schwedische Zentralbank – erstmals seit sieben Jahren – im Dezember den Leitzins angehoben, der um 0,25 Prozentpunkte auf -0,25 % stieg, da das Inflationsziel, dessen Rate sich bei rund 2,0 % etabliert hat, erreicht ist.

Das Warten auf eine neue Regierung hat indes ein Ende: Nach über vier Monaten nach der Wahl führt seit Januar 2019 eine Minderheitsregierung aus Sozialdemokraten und Grünen das Land.

Nach Angaben des SABO – dem schwedischen Verband der kommunalen Wohnungsunternehmen – steht der Wohnungsmarkt stark unter Druck. In großen Teilen Schwedens und insbesondere in den Metropolregionen herrscht Wohnungsknappheit. Die Bevölkerung ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen und wird voraussichtlich weiterhin schnell wachsen. Das Neubaugeschehen blieb in den vergangenen Jahren hinter dem Bevölkerungszuwachs zurück. Daher rechnet das „Boverket“, das schwedische Amt für Wohnungswesen, Bauwesen und Raumordnung, in seiner Prognose vom Juni 2018 mit einem Baubedarf von jährlich 93.000 Wohnungen bis 2020. Vor diesem Hintergrund setzte sich der Anstieg am Mietwohnungsmarkt in Schweden weiter fort. Nach Angaben des Statistischen Amtes Schwedens stiegen die Mieten 2018 im Durchschnitt um 1,1 %, nach 0,8 % in 2017. Im Gegensatz dazu gerieten die Preise am Markt für Wohneigentum Ende 2017 unter Druck. Strengere Vorschriften bei Immobilienfinanzierungen – angesichts der hohen Verschuldung der Haushalte im Zuge des Immobilienbooms – trugen zu Preisrückgängen bei, die laut Europäischer Kommission hauptsächlich von einer Schwäche im Segment der Mieter-Eigentümer-Wohnungen („Bostadsrätt“) getrieben wurde. Der Begriff Mieter-Eigentümer-Wohnung bezieht sich auf eine in Schweden verbreitete genossenschaftliche Eigentumsstruktur für ein Mehrfamilienhaus, bei der jeder Bewohner einen Anteil am Gesamtgebäude besitzt, verbunden mit einem gesetzlichen Recht, eine bestimmte Wohneinheit zu belegen. Auf Landesebene betrachtet, haben sich die Wohneigentumspreise stabilisiert, aber in den Ballungsräumen sind laut Swedbank neu gebaute Eigentumswohnungen für Selbstnutzer weiterhin unter Druck. Zwar lag Valueguards HOX-Preisindex, der Index für die Preisentwicklung typischer Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, im Dezember 2018 2,0 % höher als zwölf Monate zuvor, beim Vergleich mit Dezember 2017 ist jedoch zu beachten, dass der Wohneigentumsmarkt nach einem Rückgang im Herbst desselben Jahres einen Tiefpunkt erreichte. Neben der Regeländerung bei Immobilienkrediten dürfte auch das größere Angebot, welches neu auf den Markt kommt, zum Abkühlen der Preise beigetragen haben. Dieses entsteht laut Newsec aber oft in einem zu teuren Marktsegment. Laut SABO leidet der schwedische Baumarkt unter sehr hohen Preisen. Nach mehreren Jahren reger Bautätigkeit hat der Wohnungsbau 2018 begonnen sich zu verlangsamen. Wegen der nachgebenden Preise und dem großen Angebot an teuren Mieter-Eigentümer-Wohnungen rechnet SEB mit einem Rückgang der Baustarts im Jahr 2018 auf 57.000 (2017: 65.000). Savills meldet ein nach wie vor hohes Interesse an Immobilienanlagen in Schweden. Das Investitionsvolumen am Transaktionsmarkt betrug 2018 159 Mrd. SEK (+5 Mrd. SEK im Vergleich zum Vorjahr). Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 51,5 Mrd. SEK machten Wohnimmobilien rund ein Drittel des Transaktionsvolumens aus, wobei ausländische Investoren ein wachsendes Interesse an schwedischen Wohnimmobilien zeigten.

Gesamtentwicklung des Konzerns

Geschäftsentwicklung 2018 im Überblick

Für Vonovia war das Geschäftsjahr 2018 insgesamt sehr erfolgreich. Wir haben unsere Unternehmensstrategie konsequent umgesetzt. Durch die Akquisitionen BUWOG und Victoria Park haben wir unsere führende Marktposition weiter ausgebaut und unser Geschäft internationalisiert.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns prognostizierten Steuerungskennzahlen sowie deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2018. Darüber hinaus sind die neuen Steuerungskennzahlen Adjusted EBITDA Total und Group FFO dargestellt.

	Ist 2017	Letzte Prognose Quartalsmitteilung Q3 2018	Ist 2018
Adjusted NAV/Aktie	38,49 €	~45 €	44,90 €
EPRA NAV/Aktie	43,88 €	~52 €	50,39 €
FFO 1*	919,5 Mio. €	1.050–1.070 Mio. €	1.064,7 Mio. €
FFO 1/Aktie**	1,90 €	2,03–2,07 €	2,06 €
Adjusted EBITDA Total	1.319,7 Mio. €		1.554,8 Mio. €
Group FFO	975,0 Mio. €		1.132,0 Mio. €
Group FFO/Aktie	2,01 €		2,18 €
CSI	Steigerung um 1,6 %	Leicht unter Vorjahr	Rückgang um 2,6 %

* FFO1 2017 adjusted inkl. Holdingkosten Transaktion.
** Basierend auf der jeweils aktuellen Anzahl Aktien, 2018: 518,1 Mio.

Der **Adjusted NAV** pro Aktie lag mit 44,90 € in 2018 16,7 % über dem Vorjahreswert von 38,49 €. Dies entspricht einem EPRA NAV pro Aktie von 50,39 € (2017: 43,88 €). Maßgeblich für diesen Anstieg war das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties von 3.517,9 Mio. € (2017: 3.434,1 Mio. €).

Der **FFO 1** stieg 2018 um 145,2 Mio. € auf 1.064,7 Mio. € (2017 gemäß aktueller Abgrenzung 919,5 Mio. €) an und lag damit innerhalb der prognostizierten Bandbreite von 1.050–1.070 Mio. €. Dies entspricht einem FFO 1 pro Aktie von 2,06 € (2017: 1,90 €, letzte Prognose 2,03–2,07 €). Zu dem FFO-1-Anstieg hat im Wesentlichen das verbesserte Adjusted EBITDA Rental beigetragen. Es stieg von 1.148,7 Mio. € in 2017 im Wesentlichen akquisitionsbedingt auf 1.315,1 Mio. € in 2018 an. Der Zinsaufwand ohne Sondereinflüsse (FFO-1-Zins) lag 2018 mit 317,4 Mio. € 10,4 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 287,5 Mio. €.

Der Kundenzufriedenheitsindex **CSI** war gegenüber dem Vorjahreswert leicht rückläufig.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

Ertragslage

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung der Ertragslage von Vonovia im Jahr 2018 und deren Werttreiber. Im Vorjahresvergleich ist zu berücksichtigen, dass die BUWOG im Jahr 2018 mit einem Ergebnisbeitrag für die Monate April bis Dezember und die Victoria Park mit einem Ergebnisbeitrag für die Monate Juli bis Dezember enthalten ist. Die Kennzahlen werden gemäß dem neuen Steuerungssystem dargestellt. Die Vergleichszahlen des Vorjahres werden gemäß der neuen Definition dargestellt.

Wesentliche Kennzahlen zur Ertragsentwicklung

in Mio. €	2017	2018	Veränderung in %
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	2.391,6	2.708,2	13,2
davon Mieteinnahmen Rental	1.667,9	1.894,2	13,6
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	1.206,4	1.097,5	-9,0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	–	225,1	–
Adjusted EBITDA Total	1.319,7	1.554,8	17,8
Adjusted EBITDA Rental	1.148,7	1.315,1	14,5
Adjusted EBITDA Value-add	102,1	121,2	18,7
Adjusted EBITDA Recurring Sales	62,2	79,1	27,2
Adjusted EBITDA Development	6,7	39,4	>100
Group FFO	975,0	1.132,0	16,1
EBITDA IFRS	1.271,8	1.534,4	20,6
Monatliche Ist-Miete (€/m²)	6,27	6,52	4,0
Durchschnittliche Fläche eigener Wohnungen im Berichtszeitraum (in Tsd. m²)	22.056	24.293	10,1
Durchschnittliche Anzahl eigener Wohnungen (Anzahl WE)	352.848	384.777	9,0
Leerstandsquote in %	2,5	2,4	-0,1 pp
Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen (€/m²)	15,70	17,72	12,9
davon Instandhaltungsaufwand (€/m²)	11,70	11,92	1,9
davon substanzwahrende Investitionen (€/m²)	4,00	5,79	44,8
Anzahl erworbener Einheiten	24.847	63.706	>100
Anzahl verkaufter Einheiten	11.780	15.102	28,2
davon Recurring Sales	2.608	2.818	8,1
davon Non-core Disposals	9.172	12.284	33,9
Mitarbeiter (Anzahl zum 31. Dezember)	8.448	9.923	17,5

Die **Erlöse** aus der Immobilienbewirtschaftung lagen mit 2.708,2 Mio. € um 13,2 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 2.391,6 Mio. €. Maßgeblich für diesen Anstieg waren die im Geschäftsjahr 2018 erfolgten Akquisitionen. Insgesamt stiegen die Mieteinnahmen im Rental Segment von 1.667,9 Mio. € um 13,6 % auf 1.894,2 Mio. € an. Von den Mieteinnahmen des Segments Rental entfallen 1.751,4 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (2017: 1.639,3 Mio. €), 83,1 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (2017: 25,8 Mio. €) sowie 58,4 Mio. € auf Schweden.

Zum Jahresende 2018 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 395.769 eigenen Wohnungen (2017: 346.644). Dabei haben wir im Laufe des Jahres 2018 insgesamt (Recurring Sales und Non-core Disposals) 15.102 Einheiten verkauft (2017: 11.780) und 63.706 Einheiten (2017: 24.847) akquiriert.

Zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung trugen 2018 das BUWOG-Portfolio mit 242,1 Mio. € sowie das Victoria-Park-Portfolio mit 59,5 Mio. € bei.

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien lagen mit 1.097,5 Mio. € um 9,0 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 1.206,4 Mio. €.

Das **Adjusted EBITDA Total** stieg um 235,1 Mio. € von 1.319,7 Mio. € im Geschäftsjahr 2017 auf 1.554,8 Mio. € in 2018 an. Dazu haben alle Segmente positiv beigetragen. Das Adjusted EBITDA Rental stieg um 14,5 % von 1.148,7 Mio. € in 2017 auf 1.315,1 Mio. € an. Das Adjusted EBITDA Value-add stieg um 18,7 % von 102,1 Mio. € in 2017 auf 121,2 Mio. € in 2018 an. Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag mit 79,1 Mio. € 27,2 % über dem Vorjahreswert von 62,2 Mio. €. Das Adjusted EBITDA Development lag in 2018 bei 39,4 Mio. € (2017: 6,7 Mio. €, eigener Neubau VTS).

Der **Group FFO** stieg von 975,0 Mio. € in 2017 um 16,1 % auf 1.132,0 Mio. € in 2018 an. Die in den Group FFO einfließenden FFO-Zinsen lagen 2018 bei 328,8 Mio. € (2017: 287,5 Mio. €), die laufenden FFO-Steuern lagen bei 36,5 Mio. € (2017: 22,6 Mio. €). Die FFO-Steuern umfassen dabei keine laufenden Ertragsteuern, die aus Verkäufen des Segments Non-core Disposals resultieren.

Zum Jahresende 2018 beschäftigte Vonovia 9.923 Mitarbeiter (2017: 8.448).

Group FFO

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

in Mio. €	2017	2018	Veränderung in %
Mieteinnahmen Rental	1.667,9	1.894,2	13,6
Aufwendungen für Instandhaltung	-258,0	-289,7	12,3
Operative Kosten Rental*	-261,2	-289,4	10,8
Adjusted EBITDA Rental	**1.148,7**	**1.315,1**	**14,5**
Umsätze Value-add	1.170,5	1.462,2	24,9
davon externe Umsätze	161,6	203,9	26,2
davon interne Umsätze	1.008,9	1.258,3	24,7
Operative Kosten Value-add	-1.068,4	-1.341,0	25,5
Adjusted EBITDA Value-add	**102,1**	**121,2**	**18,7**
Erlöse aus der Veräußerung Recurring Sales	305,9	356,1	16,4
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-230,6	-262,8	14,0
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	**75,3**	**93,3**	**23,9**
Vertriebskosten Recurring Sales	-13,1	-14,2	8,4
Adjusted EBITDA Recurring Sales	**62,2**	**79,1**	**27,2**
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	–	225,1	–
Herstellkosten Development to sell	–	-181,8	–
Rohertrag Development to sell	**–**	**43,3**	**–**
Fair value Development to hold	23,3	98,0	>100
Herstellkosten Development to hold	-16,6	-79,3	>100
Rohertrag Development to hold**	**6,7**	**18,7**	**>100**
Operative Kosten Development	–	-22,6	–
Adjusted EBITDA Development	**6,7**	**39,4**	**>100**
Adjusted EBITDA Total	**1.319,7**	**1.554,8**	**17,8**
Zinsaufwand FFO	-287,5	-328,8	14,4
Laufende Ertragsteuern FFO	-22,6	-36,5	61,5
Konsolidierung***	-34,6	-57,5	66,2
Group FFO	**975,0**	**1.132,0**	**16,1**

* Vorjahreswert adjusted inkl. Holdingkosten Transaktion.
** Vorjahreswert Neubau VTS.
*** Davon Zwischengewinne 2018: 38,8 Mio. € (2017: 27,9 Mio. €), Bewertungsergebnis Neubau/Development to hold 2018: 18,7 Mio. € (2017: 6,7 Mio. €).

Per Ende Dezember 2018 war unser Wohnungsbestand weiterhin nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 2,4 % leicht unter dem Vergleichswert Ende 2017 von 2,5 %. Die Mieteinnahmen im **Segment Rental** stiegen von 1.667,9 Mio. € in 2017 um 13,6 % auf 1.894,2 Mio. € in 2018 an. Dazu trug die BUWOG mit einem Volumen in Höhe von 155,5 Mio. € und die Victoria Park mit einem Volumen in Höhe von 58,4 Mio. € bei. Die Mieteinnahmen im Segment Rental von insgesamt 1.894,2 Mio. € entfallen mit 1.751,4 Mio. € auf das Portfolio in Deutschland, 83,1 Mio. € auf das Portfolio in Österreich und mit 58,4 Mio. € auf das Portfolio in Schweden. Insgesamt konnten die Mietsteigerungen die Abgänge aus Portfoliobereinigung mehr als kompensieren. Die marktbedingte Steigerung der Mieten lag bei 1,3 %. Durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms konnten wir darüber hinaus einen Mietanstieg von 2,9 % realisieren. Die entsprechende like-for-like Mietsteigerung betrug im Berichtszeitraum 2018 4,2 %. Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen, ergibt sich eine organische Mietsteigerung von insgesamt 4,4 %. Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete lag per Ende Dezember 2018 bei 6,52 €/m² gegenüber 6,27 €/m² per Ende 2017. Per Ende 2018 lag die monatliche Ist-Miete im Österreich-Portfolio bei 4,53 €/m² sowie 9,11 €/m² im Schweden-Portfolio. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, d. h. Betriebs- und Heizkosten sind in den Mieteinnahmen enthalten.

Im Berichtszeitraum 2018 haben wir unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie weiter erfolgreich umgesetzt. Das Gesamtvolumen stieg von 1.124,8 Mio. € in 2017 auf 1.569,4 Mio. € in 2018. Dazu trug eine Steigerung des Modernisierungsvolumens inkl. Neubau von 778,6 Mio. € in 2017 um 46,3 % auf 1.139,0 Mio. € in 2018 bei.

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	2017	2018	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	258,0	289,7	12,3
Substanzwahrende Investitionen	88,2	140,7	59,5
Modernisierungsmaßnahmen*	778,6	1.139,0	46,3
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	**1.124,8**	**1.569,4**	**39,5**

* inkl. Neubau: 2018: 234,3 Mio. €, 2017 65,7 Mio. €.

Die operativen Kosten Rental lagen im Berichtszeitraum 2018 mit 289,4 Mio. € um 10,8 % über den Vergleichszahlen 2017 von 261,2 Mio. €. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf das größere Portfolio bedingt durch die Akquisitionen BUWOG und Victoria Park zurückzuführen. Insgesamt stieg das adjusted EBITDA Rental von 1.148,7 Mio. € in 2017 um 14,5 % auf 1.315,1 Mio. € in 2018 an.

Das **Segment Value-add** haben wir im Geschäftsjahr 2018 weiter ausgebaut. Weiterhin trugen dazu maßgeblich die gesteigerten Leistungen unserer Handwerkerorganisation bei. So konnten wir unsere Investitionen zur Bestandsverbesserung erneut fortsetzen. Darüber hinaus haben wir im Berichtszeitraum 2018 auch unsere Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Wohneigentumsverwaltung, Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen, Messdienstleistungen sowie Versicherungs- und Wohnumfelddienstleistungen weiter ausgebaut. Als führender Immobiliendienstleister betreut Vonovia Immobilien Treuhand in Summe nunmehr rund 107.000 Einheiten, darunter rund 84.000 Wohnungen von Dritten. Darüber hinaus haben wir unsere neue Dienstleistung im Bereich Energielieferung aufgebaut. Insgesamt wurden von uns 8.500 Haushalte direkt mit Energie beliefert.

Die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden stiegen von 161,6 Mio. € in 2017 um 26,2 % auf 203,9 Mio. € in 2018 an. Die konzerninternen Umsätze stiegen im gleichen Zeitraum von 1.008,9 Mio. € um 24,7 % auf 1.258,3 Mio. € an. Insgesamt ergibt sich damit ein Anstieg der Value-add-Umsätze von 1.170,5 Mio. € im Geschäftsjahr 2017 um 24,9 % auf 1.462,2 Mio. € in 2018 an. Das adjusted EBITDA Value-add lag in 2018 mit 121,2 Mio. € um 18,7 % über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Die EBITDA-Marge des Kerngeschäfts, ermittelt aus dem Adjusted EBITDA Operations (Summe aus Adjusted EBITDA Rental und Adjusted EBITDA Value-add inkl. Berücksichtigung von Konsolidierungseffekten) im Verhältnis zu den Mieteinnahmen im Konzern, entwickelte sich im Berichtszeitraum erneut positiv. Sie stieg für Vonovia von 73,2 % in 2017 auf 73,6 % in 2018 an.

Im Geschäftsjahr 2018 haben wir unsere selektive Verkaufsstrategie weiter fortgesetzt. Wir weisen im Segment Recurring Sales alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) aus.

Im **Segment Recurring Sales** lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien in 2018 mit 356,1 Mio. € 16,4 % über dem Vergleichswert 2017 von 305,9 Mio. €; davon entfallen 268,7 Mio. € auf Verkäufe in Deutschland (2017: 269,2 Mio. €) und 87,4 Mio. € auf Verkäufe in Österreich (2017: 36,7 Mio.€). In 2018 privatisierten wir 2.818 Wohnungen (2017: 2.608), davon 2.393 in Deutschland (2017: 2.444) und 425 in Österreich (2017: 164). Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag in 2018 mit 79,1 Mio. € 27,2 % über dem Vergleichswert 2017 von 62,2 Mio. €. Der Verkehrswert-Step-up Recurring Sales lag im Berichtszeitraum 2018 mit 35,5 % über dem Vergleichswert von 32,6 % in 2017. Hier wirkten sich die erfolgten Aufwertungen der Immobilien aus.

Außerhalb des Segments Recurring Sales haben wir im Rahmen der Bestandsbereinigung 12.284 Non-core Disposals veräußert (2017: 9.172). Der Verkehrswert-Step-up bei Non-core Disposals lag mit 23,0 % über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums von 7,9 %. Zu dem Anstieg haben im Wesentlichen ein Paketverkauf in Norddeutschland sowie in Zwickau mit überdurchschnittlichen Margen beigetragen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden erstmalig die Ergebnisbeiträge des **Segments Development** ausgewiesen. Im Bereich Development to sell lagen die Erlöse aus der Veräußerung bei 225,1 Mio. €, davon entfielen 107,8 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland und 117,2 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich. Daraus resultierte ein Rohertrag aus Development to sell von 43,3 Mio. €. Im Bereich Development to hold wurde ein Fair Value von 98,0 Mio. € ausgewiesen, davon entfielen 66,0 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland und 32,0 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich. Der daraus resultierende Rohertrag für Development to hold betrug 18,7 Mio. €, davon entfielen 12,9 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland und 5,8 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich. Das Adjusted EBITDA für das Segment Development lag im Geschäftsjahr 2018 bei 39,4 Mio. €. Im Bereich Development to sell wurden insgesamt 470 Einheiten fertiggestellt, davon 128 in Deutschland und 342 in Österreich. Im Bereich Development to hold wurden insgesamt 478 Einheiten fertiggestellt, davon 297 in Deutschland und 181 in Österreich. Zum Jahresende 2018 sind insgesamt 11.786 Einheiten in der Developmentpipeline gelistet.

Im Geschäftsjahr 2018 stieg die führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Kerngeschäfts, der Group FFO, um 16,1 % von 975,0 Mio. € auf 1.132,0 Mio. € an. Maßgeblich dazu trug die positive Entwicklung des Adjusted EBITDA Total bei. Es stieg im Berichtszeitraum von 1.319,7 Mio. € um 17,8 % auf 1.554,8 Mio. € an.

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 damit im Periodenergebnis kompensiert wird. 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. €. Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar.

Sondereinflüsse

in Mio. €	2017	2018	Veränderung in %
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	48,9	87,8	79,6
Abfindungen/Altersteilzeitprogramme	13,9	18,3	31,7
Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder	22,5	0,8	-96,4
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	1,6	-0,3	–
Summe Sondereinflüsse	**86,9**	**106,6**	**22,7**

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

Das **Finanzergebnis** änderte sich von -326,3 Mio. € in 2017 auf -440,1 Mio. € in 2018. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

in Mio. €	2017	2018	Veränderung in %
Erträge aus Ausleihungen	1,6	2,2	37,5
Zinserträge	25,1	6,8	-72,9
Zinsaufwendungen	-353,0	-449,1	27,2
Finanzergebnis*	**-326,3**	**-440,1**	**34,9**
Anpassungen:			
Transaktionskosten	7,9	14,2	79,7
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	16,4	8,4	-48,8
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-8,8	14,9	–
Derivate	-3,9	14,3	–
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	9,0	9,1	1,1
Zinsabgrenzungen	3,1	43,4	>100
Zinsen auf Steuern Vorjahre	–	20,3	–
Sonstige Effekte	2,6	13,5	>100
Zinszahlungssaldo	**-300,0**	**-302,0**	**0,7**
Korrektur Zinsabgrenzungen	-3,1	-43,4	>100
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	13,0	14,0	7,7
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	2,6	2,6	–
Zinsaufwand FFO**	**-287,5**	**-328,8**	**14,4**

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.
** Davon im Geschäftsjahr 2018: FFO-1-Zinsen 317,4 Mio. €, Zinsen Segment Development 11,4 Mio. €.

Der Zinsaufwand FFO lag mit -328,8 Mio. € in 2018 um 14,4 % über dem Vergleichswert von -287,5 Mio. € im Wesentlichen aufgrund der 100-%-Fremdfinanzierung der BUWOG-Akquisition. Des Weiteren sind mit der BUWOG und der Victoria Park zusätzliche originäre Zinsen aus dem operativen Geschäft in Höhe von 38,8 Mio. € angefallen.

Im Berichtszeitraum 2018 betrug das Periodenergebnis 2.402,8 Mio. €. Es lag um 6,4 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 2.566,9 Mio. €. Die BUWOG trug im Berichtszeitraum 2018 insgesamt ein Adjusted EBITDA von 221,9 Mio. €, die Victoria Park ein Adjusted EBITDA von 33,7 Mio. € zum Konzernperiodenergebnis bei.

Die bisherige Kennzahl FFO 1 leitet sich vom Periodenergebnis wie folgt ab:

Überleitung Periodenergebnis/FFO

in Mio. €	2017	2018	Veränderung in %
Periodenergebnis	2.566,9	2.402,8	-6,4
Finanzergebnis*	326,3	440,1	34,9
Ertragsteuern	1.440,5	1.471,5	2,2
Abschreibungen	372,2	737,9	98,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-3.434,1	-3.517,9	2,4
= EBITDA IFRS	1.271,8	1.534,4	20,6
Sondereinflüsse	86,9	106,6	22,7
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-10,7	-0,5	-95,3
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-13,0	-14,0	7,7
= Bereinigtes EBITDA	1.335,0	1.626,5	21,8
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	-112,1	-208,3	85,8
Bereinigtes EBITDA Development (exkl. Rohertrag to hold)	–	-20,7	–
= Bereinigtes EBITDA Operations	1.222,9	1.397,5	14,3
Zinsaufwand FFO 1**	-287,5	-317,4	10,4
Laufende Ertragsteuern FFO 1	-15,9	-15,4	-3,1
= FFO 1	919,5	1.064,7	15,8
Substanzwahrende Investitionen	-85,7	-137,7	60,7
= AFFO	833,8	927,0	11,2
Laufende Ertragsteuern Vertrieb	-19,2	-53,9	>100
FFO 2 (FFO 1 inkl. bereinigtes EBITDA Vertrieb/laufende Ertragsteuern Vertrieb)	1.012,4	1.219,1	20,4
FFO 1 pro Aktie in €***	1,90	2,06	8,4
AFFO pro Aktie in €***	1,72	1,79	4,1

* Ohne Erträge aus Beteiligungen
** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen
*** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2018: 518.077.934 und 31.12.2017: 485.100.826

Im Rahmen der Umstellung des Steuerungssystems erfolgt fortan die Überleitung des Periodenergebnisses auf den Group FFO:

Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	2017	2018	Veränderung in %
Periodenergebnis	2.566,9	2.402,8	-6,4
Finanzergebnis*	326,3	440,1	34,9
Ertragsteuern	1.440,5	1.471,5	2,2
Abschreibungen	372,2	737,9	98,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-3.434,1	-3.517,9	2,4
= EBITDA IFRS	**1.271,8**	**1.534,4**	**20,6**
Sondereinflüsse	86,9	106,6	22,7
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-10,7	-0,5	-95,3
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-13,0	-14,0	7,7
Sonstiges (Non-core Disposals)	-49,9	-129,2	>100
Zwischengewinne	27,9	38,8	39,1
Bewertungsergebnis Neubau/Development to hold	6,7	18,7	>100
= Adjusted EBITDA Total	**1.319,7**	**1.554,8**	**17,8**
Zinsaufwand FFO**	-287,5	-328,8	14,4
Laufende Ertragsteuern FFO	-22,6	-36,5	61,5
Konsolidierung	-34,6	-57,5	66,2
= Group FFO	**975,0**	**1.132,0**	**16,1**
Group FFO pro Aktie in €***	2,01	2,18	8,7

* Ohne Erträge aus Beteiligungen
** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen
*** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2018: 518.077.934 und 31.12.2017: 485.100.826

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2017		31.12.2018	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	36.719,6	97,9	47.639,6	96,5
Kurzfristige Vermögenswerte	796,7	2,1	1.748,0	3,5
Aktiva	**37.516,3**	**100,0**	**49.387,6**	**100,0**
Eigenkapital	16.691,2	44,5	19.664,1	39,8
Langfristige Schulden	18.585,2	49,5	25.577,8	51,8
Kurzfristige Schulden	2.239,9	6,0	4.145,7	8,4
Passiva	**37.516,3**	**100,0**	**49.387,6**	**100,0**

Das Gesamtvermögen des Konzerns stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2017 von 37.516,3 Mio. € um 11.871,3 Mio. € auf 49.387,6 Mio. €. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Investment Properties von 33.182,8 Mio. € um 10.308,1 Mio. € auf 43.490,9 Mio. €, wovon 6.537,5 Mio. € aus der Einbeziehung der BUWOG-Gruppe und der Victoria-Park-Gruppe und 3.517,9 Mio. € aus der Immobilienbewertung resultieren. Ferner stieg das Vermögen in Folge eines Anstiegs des Geschäfts- oder Firmenwerts von 2.613,5 Mio. € um 228,9 Mio. € auf jetzt 2.842,4 Mio. € wegen der Erstkonsolidierung der BUWOG und der Victoria Park. Für den Markennamen BUWOG Group wurde im Zusammenhang mit dem Developmentgeschäft im Rahmen der Kaufpreisallokation ein Wert von 66,6 Mio. € angesetzt. Geschäfts- oder Firmenwerte sowie das Markenrecht betragen 5,9 % des Gesamtvermögens. Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch einen Anstieg der Forderungen aus Lieferung und Leistungen und der Immobilienvorräte aufgrund der Einbeziehung des BUWOG-Developmentgeschäfts. Darüber hinaus stiegen die liquiden Mittel um 281,5 Mio. € an.

Die Aufwertung der Immobilienbestände des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von 3.517,9 Mio. € hatte 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.

Zum 31. Dezember 2018 betrug der **Gross-Asset-Value (GAV)** des Immobilienvermögens 44.226,9 Mio. €, dies entspricht 89,6 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 33.424,9 Mio. € oder 89,1 % zum Jahresende 2017.

Der Anstieg des Eigenkapitals von 16.691,2 Mio. € um 2.972,9 Mio. € auf 19.664,1 Mio. € resultiert insbesondere aus der Kapitalerhöhung in Höhe von 1.257,4 Mio. €, dem Periodenergebnis des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von 2.402,8 Mio. € sowie gegenläufig der Ausschüttung in Höhe von 640,3 Mio. €. Die Veränderung der Minderheitenanteile in Höhe von 173,5 Mio. € resultiert zum einen aus dem Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von 96,3 Mio. € sowie aus der Einbeziehung der Victoria Park.

Die Eigenkapitalquote beträgt damit 39,8 % im Vergleich zu 44,5 % am Jahresende 2017.

Die Schulden stiegen von 20.825,1 Mio. € um 8.898,4 Mio. € auf 29.723,5 Mio. € an. Dabei stieg die Summe der originären Finanzschulden um 6.075,5 Mio. € an, davon 2.896,3 Mio. € aufgrund der Einbeziehung der Victoria Park und der BUWOG und 3.179,21 Mio. € aus der Nettoneuaufnahme im Wesentlichen zur Akquisitionsfinanzierung. Ferner beinhalten die Schulden sogenannte Mieterfinanzierungsbeiträge, eine für Österreich typische Verbindlichkeitenposition gegenüber Mietern aufgrund von deren früheren Zahlungen zu festgelegten Erhaltungs- und Finanzierungsposten.

Net Asset Value

Vonovia orientiert sich bei der Net-Asset-Value (NAV)-Darstellung an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association). Zum Ende des Geschäftsjahres lag der EPRA NAV mit 26.105,0 Mio. € 22,6 % über dem Vorjahreswert von 21.284,6 Mio. €. Der EPRA NAV pro Aktie entwickelte sich von 43,88 € Ende 2017 auf 50,39 € Ende 2018. Zum Jahresende 2018 lag der Adjusted NAV mit 23.262,6 € 24,6 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 18.671,1 Mio. €. Dies entspricht einem Anstieg des Adjusted NAV pro Aktie von 38,49 € auf 44,90 € Ende 2018. Maßgeblichen Einfluss auf den NAV hatte die Neubewertung der Immobilienbestände. Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties lag im Geschäftsjahr 2018 bei 3.517,9 Mio. € (2017: 3.434,1 Mio. €).

Nettovermögensdarstellung (NAV)

in Mio. €	31.12.2017	31.12.2018	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	15.080,8	17.880,2	18,6
Latente Steuern auf Investment Properties	6.185,7	8.161,1	31,9
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	26,9	87,2	>100
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-8,8	-23,5	>100
EPRA NAV	21.284,6	26.105,0	22,6
Goodwill	-2.613,5	-2.842,4	8,8
Adjusted NAV	**18.671,1**	**23.262,6**	**24,6**
EPRA NAV pro Aktie in €**	**43,88**	**50,39**	**14,8**
Adjusted NAV pro Aktie in €**	**38,49**	**44,90**	**16,7**

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps
** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.12.2018: 518.077.934, 31.12.2017: 485.100.826

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

in Mio. €	EPRA NAV	GAV
2018	26.105,0	44.226,9
2017	21.284,6	33.424,9
2016	17.047,1	27.106,4
2015	13.988,2	24.153,9
2014	6.578,0	12.757,1

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden regelmäßig überprüft. Neben der Neubewertung zum 30. Juni 2018 erfolgte zum Jahresende eine Neubewertung des kompletten Portfolios.

Wie auch in 2017 hat sich der Bestand von Vonovia sehr positiv entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnungen in Ballungsräumen ist weiterhin stärker als das Angebot, was zu einem deutlichen Anstieg der Mieten führt. Darüber hinaus verstärken die umfangreichen Investitionen in energetische Modernisierungen unserer Gebäude und die Verbesserung der Wohnungsausstattung die Mietentwicklung. Gleichzeitig ist der Wohnimmobilienmarkt weiterhin besonders dynamisch. Die Renditeerwartungen von Immobilienkäufern sind weiter zurückgegangen, sodass sich eine Steigerung der Marktwerte über die Mietentwicklung hinaus ergeben hat (Yield Compression). Die positiven Effekte aus der verstärkten Nachfrage, der Modernisierung sowie aus der Yield Compression führten im Vergleich zum Vorjahr zu einer deutlichen Wertsteigerung unseres Immobilienbestandes, bereinigt um An- und Verkäufe, in Höhe von 13,0 %. Das Immobilienvermögen wird zusätzlich zur internen Bewertung in Deutschland auch durch die unabhängigen Gutachter CBRE GmbH und Savills Sweden AB in Zusammenarbeit mit Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB bewertet. Der aus dem CBRE-Gutachten resultierende Marktwert weicht im Ergebnis weniger als 0,1 % vom internen Bewertungsergebnis ab, für Schweden, Österreich und den deutschen Bestand der BUWOG wurde das Ergebnis der externen Bewertung übernommen.

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

	Wohneinheiten		Verkehrswert* (in Mio. €)	
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018
Strategic	319.014	323.056	30.508,0	34.360,5
Operate	101.697	74.775	10.252,9	8.594,2
Invest	217.317	248.281	20.255,1	25.766,3
Recurring Sales	14.099	29.563	1.509,7	3.670,0
Non-core Disposals	11.473	5.832	535,6	597,9
Vonovia Deutschland	344.586	358.451	32.553,3	38.628,4
Vonovia Österreich	2.058	23.030	551,6	2.517,0
Vonovia Schweden		14.288		1.737,7
Gesamt	346.644	395.769	33.104,9	42.883,0

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 1.356,8 Mio. € (Vorjahr: 331,4 Mio. €), davon 405,1 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 302,5 Mio. € Anlagen im Bau, 492,6 Mio. € Development und 156,6 Mio. € Sonstige.

Regelmäßige Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestandes

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

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

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

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

Für die ausländischen Portfolien sowie für das deutsche BUWOG-Portfolio wurden die von externen und unabhängigen Gutachtern ermittelten Verkehrswerte in den Jahresabschluss übernommen. Das österreichische Portfolio sowie das deutsche BUWOG-Portfolio wurden von der CBRE GmbH bewertet, das schwedische Portfolio von Savills Sweden AB in Zusammenarbeit mit Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB.

Die Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties erörtern wir ausführlich im Konzernanhang (Kapitel 23).

Der Verkehrswert des Immobilienbestandes von Vonovia mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie Projektentwicklungen, unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2018 auf 44.239,9 Mio. € (Vorjahr: 33.436,3 Mio. €). Die Verkehrswertermittlung führte insgesamt zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von 3.517,9 Mio. €.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2017	2018
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	946,0	1.132,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.350,1	-3.892,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-870,5	3.041,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	**-1.274,6**	**281,5**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.540,8	266,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	**266,2**	**547,7**

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** ist von 946,0 Mio. € im Jahr 2017 auf 1.132,5 Mio. € im Jahr 2018 angestiegen. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf die Verbesserung des operativen Ergebnisses zurückzuführen, dessen Steigerung wiederum auch auf die erstmalige Einbeziehung der BUWOG und Victoria Park zurückzuführen ist. Weiterhin wirkten sich geringere Auszahlungen im Nettoumlaufvermögen positiv auf den operativen Cashflow aus.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt 2018 eine Nettoauszahlung in Höhe von 3.892,5 Mio. €, die hauptsächlich auf die Nettokaufpreiszahlungen für die Anteile der BUWOG und der Victoria Park in Höhe von insgesamt 3.387,7 Mio. € im Rahmen der erstmaligen Kontrollerlangung zurückzuführen ist. Die weiteren Auszahlungen für Ankäufe und Modernisierungen von Immobilienbeständen betrugen 1.358,8 Mio. €. Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 1.054,2 Mio. € vereinnahmt werden. Außerdem enthält der Cashflow aus Investitionstätigkeit Auszahlungen für den Neubau der neuen Vonovia Hauptverwaltung und deren Büro- und Geschäftsausstattung.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält den Mittelzufluss aus der Kapitalerhöhung in Höhe von 995,8 Mio. €. Die weiteren Einzahlungen resultieren insbesondere aus EMTN-Ziehungen im Zusammenhang mit der Übernahme der BUWOG in Höhe von insgesamt 5.064,2 Mio. €. Gegenläufig erfolgten Auszahlungen durch reguläre und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 1.901,6 Mio. €. Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 77,2 Mio. €. Die Zinszahlungen in 2018 betrugen 305,8 Mio. €, die Dividendenzahlungen 401,1 Mio. € im Vergleich zu 303,5 Mio. € bzw. 277,9 Mio. € in 2017. Darüber hinaus enthält der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit die Auszahlungen für den Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen in Höhe von 309,0 Mio. €, davon im Wesentlichen 217,7 Mio. € für die Anteile, die Vonovia von der Starwood Capital Group an Victoria Park erworben hat, sowie 60,7 Mio. € für weitere BUWOG-Anteile.

Die Nettoerhöhung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 281,5 Mio. €.

Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor´s lautet gemäß Veröffentlichungen vom 7. Mai 2018 und vom 2. August 2018 auch bereits unter Berücksichtigung der Akquisitionen BUWOG und Victoria Park unverändert für das Long-Term Corporate Credit Rating auf ‚BBB+' mit stabilem Ausblick und für das Short-Term Corporate Credit Rating auf ‚A-2'. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen ‚BBB+'.

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

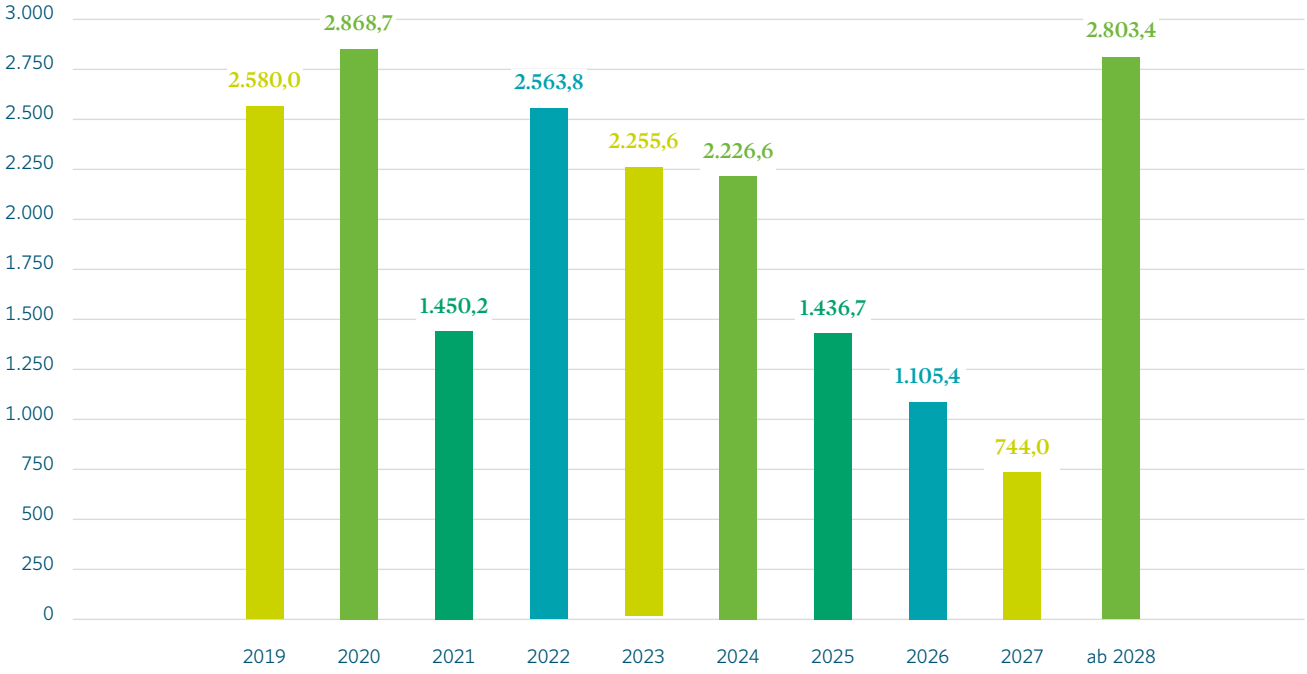
Die Vonovia Finance B. V. hat aktuell insgesamt ein Volumen in Höhe von 14,3 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 11,8 Mrd. € unter dem EMTN-Programm zum Stichtag 31. Dezember 2018. Das Gesamtvolumen enthält ferner 1,7 Mrd. € an sogenannten Hybridanleihen, von denen 1,0 Mrd. € als Eigenkapital ausgewiesen sind.

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.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur

am 31.12.2018 in Mio. €



Das Geschäftsjahr 2018 war geprägt durch die Finanzierung der Barkomponente aus der BUWOG-Übernahme und der Victoria-Park-Übernahme. Gegenläufig wurden Finanzierungen mit einem Volumen von 341,8 Mio. € vorzeitig zurückgeführt.

Planmäßige Tilgungen erfolgten in Höhe von 1.559,9 Mio. €, davon entfielen 803,0 Mio. € auf Rückführungen im Rahmen des Commercial-Paper-Programms und 500 Mio. € auf die Rückführung von EMTN-Anleihen. Im Gegenzug dazu wurden unter dem EMTN-Programm in 2018 durch die Vonovia Finance B. V. Anleihen in Höhe von insgesamt 3.600 Mio. € begeben, mit Laufzeiten zwischen 4,75 und 20 Jahren und einem Zinskupon zwischen 0,750 % und 2,750 %, wobei eine Emission über 600 Mio. € eine sogenannte Floating-Rate-Anleihe darstellt.

Ferner wurden durch die Vonovia Finance B. V. kurzlaufende Commercial Papers in Höhe von 813 Mio. € im Rahmen des auf 1.000 Mio. € lautenden Commercial-Paper-Programms begeben.

Die Working Capital Facility wurde unterjährig mit 100,0 Mio. € in Anspruch genommen.

Im Kontext der BUWOG-Übernahme wurde mit J.P. Morgan eine sogenannte Brückenfinanzierung in Höhe von 2,65 Mrd. € vereinbart, die jedoch nicht in Anspruch genommen wurde. Ferner wurde die 2018 fällige Finanzierung der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank in Höhe von 500 Mio. € vorzeitig im Januar 2018 bis 2028 prolongiert.

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

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

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

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

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

in Mio. €	31.12.2017	31.12.2018	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	14.060,5	20.136,0	43,2
Fremdwährungseffekte	-23,5	-33,5	42,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-266,2	-547,7	105,7
Net debt	**13.770,8**	**19.554,8**	**42,0**
Forderungen aus Verkäufen	-201,2	-256,7	27,6
Bereinigtes Net debt	**13.569,6**	**19.298,1**	**42,2**
Verkehrswert des Immobilienbestandes	**33.436,3**	**44.239,9**	**32,3**
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	642,2	800,3	24,6
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestandes	**34.078,5**	**45.040,2**	**32,2**
LTV	**39,8 %**	**42,8 %**	**3,0 pp**

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2017	31.12.2018	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	14.060,5	20.136,0	43,2
Summe Aktiva	**37.516,3**	**49.387,7**	**31,6**
LTV Bond Covenants	**37,5 %**	**40,8 %**	**3,3 pp**

Wirtschaftliche Entwicklung der Vonovia SE

(Berichterstattung auf Basis des HGB)

Grundlagen

Die Vonovia SE ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Bochum seit 2017 unter HRB 16879 registriert. Vonovia SE wurde als Deutsche Annington Immobilien GmbH am 17. Juni 1998 mit Sitz in Frankfurt am Main gegründet, um Finanzinvestoren als Akquisitionsvehikel für den Erwerb von Wohnimmobilienportfolios zu dienen. Sie bildet nach weiteren erfolgreichen Akquisitionen im Zeitablauf heute mit ihren Tochtergesellschaften die Vonovia Gruppe und den führenden deutschen Wohnimmobilienbewirtschafter.

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

Die Beschreibung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft lehnt sich im Wesentlichen an die Berichterstattung des Vonovia Konzerns an. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Vonovia SE als Managementholding ist letztendlich bestimmt durch das Vermögen der Konzerngesellschaften und deren Fähigkeit zur Erwirtschaftung nachhaltiger positiver Ergebnisbeiträge und positiver Cashflows. Das Risikoprofil der Gesellschaft stimmt somit im Wesentlichen mit dem des Konzerns überein.

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

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

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

Geschäftsverlauf 2018

Ertragslage der Vonovia SE

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

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

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

Der **Geschäftsverlauf 2018** war unter anderem geprägt durch den Erwerb der Victoria Park sowie die Übernahme der BUWOG und die daran anschließenden Integrations- und Strukturierungsarbeiten.

Ganz wesentlich wurde das **Jahresergebnis 2018** durch die **Erträge** aus Gewinnabführung, insbesondere der Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH, Düsseldorf, in Höhe von 1.448,1 Mio. € geprägt. Daneben wirkten sich in den sonstigen betrieblichen Erträgen Wertaufholungen in Höhe von 42,3 Mio. € auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen und die Aufdeckung stiller Reserven in Höhe von 247,8 Mio. € positiv aus. Diese außergewöhnlichen Ergebnisbeiträge sind alle die Folge einer gesellschaftsrechtlichen Strukturierungsmaßnahme bei der in 2017 erworbenen conwert Immobilien Invest GmbH-Gruppe (nachfolgend kurz: conwert) im Rahmen der Integration in die Vonovia Gruppe. Bei dieser Strukturierungsmaßnahme wurden im Rahmen einer Folge umwandlungsrechtlicher Schritte die

Anteile an den deutschen conwert-Gesellschaften von Österreich nach Deutschland übertragen. Das Vorjahr war ebenfalls durch signifikante Sondereinflüsse im Zuge der gesellschaftsrechtlichen Strukturierung der GAGFAH-Gesellschaften geprägt, welche die sonstigen betrieblichen Erträge im Vorjahr positiv beeinflusst haben.

Der **Personalaufwand** des Jahres 2018 lag mit 31,7 Mio. € unter dem Wert des Vorjahres von 36,6 Mio. €, was im Wesentlichen auf geringere Zuführungen zum Modell der langfristigen Erfolgsbeteiligung und der gesunkenen Mitarbeiterzahl beruht.

Die **Abschreibungen** erhöhten sich volumenbedingt.

Die **Nettofinanzaufwendungen** gegen verbundene Unternehmen erhöhten sich volumenbedingt deutlich von 25,5 Mio. € auf 63,3 Mio. €. Das deutliche positive Finanzergebnis in Höhe von 1.474,5 Mio. € ist geprägt durch die Ergebnisabführung der Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH in Höhe von 1.448,1 Mio. €.

Der **Steueraufwand** beträgt 3,8 Mio. € im Vergleich zu 8,9 Mio. € im Vorjahr. Die Vonovia SE ist als Organträgerin einer steuerlichen Organschaft Schuldnerin der betreffenden Ertragsteuern. Der Steueraufwand betrifft ausschließlich Vorjahre.

Die Vonovia SE schließt das Geschäftsjahr 2018 mit einem **Jahresüberschuss** in Höhe von 1.673.317.417,29 € (2017: 398.830.574,65 €) ab. Gemäß § 58 Abs. 2 AktG kann der Vorstand einen Betrag bis zur Hälfte des Jahresüberschusses in die Gewinnrücklagen einstellen. Aufgrund dieser Ermächtigung hat der Vorstand unter teilweiser Gewinnverwendung 800.000.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von 36.325.964,33 € ergibt sich ein Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 909.643.381,62 €.

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 sinnhaft erachtet wird.

Ergebnisdarstellung

in Mio. €	2017	2018
Umsatzerlöse	127,1	138,1
Sonstige betriebliche Erträge	540,3	325,7
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-46,2	-50,6
Personalaufwand	-36,6	-31,7
Übrige Verwaltungsaufwendungen	-206,4	-178,9
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern	**378,2**	**202,6**
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	69,0	1.523,4
Beteiligungserträge	66,0	101,2
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-	-0,3
Zinsen und ähnliche Erträge	9,3	5,2
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-64,0	-66,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-50,8	-88,1
Finanzergebnis	**29,5**	**1.474,5**
Steuern	-8,9	-3,8
Jahresüberschuss	**398,8**	**1.673,3**

Vermögens- und Finanzlage der Vonovia SE

Das langfristige Vermögen der Gesellschaft mit 15.289,9 Mio. € ist naturgemäß durch das **Finanzanlagevermögen** in Höhe von 15.259,6 Mio. € geprägt. Der Anstieg im Jahr 2018 resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der Anteile an der BUWOG sowie den Anpassungen der Beteiligungsansätze der conwert Invest GmbH und der Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH als Folge der gesellschaftsrechtlichen Strukturierungsmaßnahmen der conwert-Gruppe.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen** stiegen aufgrund von Investitionen als Folge der Ausstattung der neuen Konzernhauptverwaltung.

Das **Nettoumlaufvermögen** (Umlaufvermögen abzüglich kurzfristiger Verbindlichkeiten) einschließlich der Nettoliquidität ist geprägt durch die Konzernfinanzierung, in der die Vonovia SE die Funktion des Cashpool-Führers innehat. Der Konzernfinanzierungssaldo der Gesellschaft hat sich in 2018 insgesamt um 1.106,3 Mio. € zu Lasten der Vonovia SE entwickelt. Ebenso veränderte sich die Position der Nettoliquidität aus flüssigen Mitteln und Bankschulden zu Lasten der Gesellschaft um 187,3 Mio. €, was einer Gesamtveränderung der Nettofinanzposition der Vonovia SE von 1.293,6 Mio. € entspricht. Die Veränderung des Konzernfinanzierungssaldos resultiert wesentlich aus der Bezahlung der BUWOG-Anteile und der Zahlung der Barkomponente der Dividende. Außerdem wirkt sich die Einbindung der conwert- und BUWOG-Gesellschaften in den Konzerncashpool mit einer Nettoanlage aus. Der Konzernfinanzierungssaldo beinhaltet zum 31. Dezember 2018 außerdem die bereits gutgeschriebenen Beträge aus den Ergebnisabführungsverträgen, dabei trägt die Gewinnabführung der Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH mit einem Betrag in Höhe von 1.448,1 Mio. € zu einer signifikanten Senkung des Konzernfinanzierungssaldos bei. Die gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten betreffen die Aufnahme von Förderdarlehen von der Europäischen Investitionsbank EIB und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), welche die Vonovia SE an ihre Tochtergesellschaften weiterreicht.

Die **Rückstellungen** betrugen zum Jahresende 134,9 Mio. € (2017: 119,8 Mio. €), davon entfielen auf Pensionsrückstellungen 59,7 Mio. €, auf Ertragsteuerrückstellungen 16,4 Mio. € und auf personalbezogene Rückstellungen 5,6 Mio. €. Insgesamt stiegen die Rückstellungen um 15,1 Mio. € an, dazu trug der Anstieg der Pensionsrückstellungen wesentlich bei.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich in 2018 durch das Periodenergebnis, die Kapitalerhöhung im Rahmen der Aktiendividende sowie durch die Barkapitalerhöhung vom 11. Mai 2018, die im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens erfolgte. 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. Gegenläufig verminderte sich das Eigenkapital aufgrund der Bardividendenausschüttung.

Das im Vergleich zu 2017 stark gestiegene **Periodenergebnis** 2018 schlägt sich auch im **Bilanzgewinn** 2018 nieder. Für das Geschäftsjahr 2018 soll auf der Hauptversammlung am 16. Mai 2019 eine **Dividendenausschüttung** in Höhe von 746.032.224,96 € beschlossen werden, das entspricht 1,44 € pro Aktie. In **andere Gewinnrücklagen** sollen neben den bereits gemäß § 58 Abs. 2 AktG eingestellten 800 Mio. € weitere 135 Mio. € eingestellt werden.

Vermögenslage

in Mio. €	31.12.2017	31.12.2018	in Mio. €	31.12.2017	31.12.2018
Aktiva			**Passiva**		
Finanzanlagevermögen	11.402,0	15.259,6	Eigenkapital	7.231,8	9.522,1
Übriges Anlagevermögen	19,5	30,3	Rückstellungen	119,8	134,9
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.514,2	4.675,6	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	515,5	684,3
Übrige Forderungen und Vermögensgegenstände	12,8	80,1	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.252,1	9.519,9
Liquide Mittel	184,8	166,4	Übrige Verbindlichkeiten	14,1	350,8
Bilanzsumme	**14.133,3**	**20.212,0**	**Bilanzsumme**	**14.133,3**	**20.212,0**

Der **operative Cashflow** ist geprägt durch die Erlöse und Aufwendungen im Rahmen der Erbringung der Managementholdingfunktionen. Nennenswerte **investive Cashflows** liegen für die Vonovia SE nur bei Akquisitionen vor. **Finanzierungs-Cashflows** resultieren regelmäßig aus den Veränderungen der Konzernfinanzierung, selektiver Aufnahme und Rückführung von Fremdfinanzierungen, im Wesentlichen Förderdarlehen und/oder Schuldscheindarlehen sowie den betreffenden Zinszahlungen. Die **Liquidität** verminderte sich in 2018 von 184,8 Mio. € auf 166,4 Mio. €.

Mitarbeiter der Vonovia SE

Im Geschäftsjahr 2018 waren bei der Vonovia SE durchschnittlich 179 Mitarbeiter (2017: 198 Mitarbeiter) beschäftigt.

Chancen und Risiken der Vonovia SE

Die voraussichtliche Entwicklung der Vonovia SE im Geschäftsjahr 2019 hängt wesentlich von der Entwicklung des Gesamtkonzerns und dessen Chancen- und Risikolage ab. Diese Darstellung ist Gegenstand des Chancen- und Risikoberichts des Konzerns und folglich gelten die dort getätigten Aussagen zur Chancen- und Risikolage des Konzerns auch für den handelsrechtlichen Jahresabschluss der Vonovia SE, wo sich die Risiken in der Bewertung des Finanzanlagevermögens sowie in der Höhe der von Tochterunternehmen vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse auswirken können.

Prognose der Vonovia SE

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

Das Ergebnis 2018 der Gesellschaft ist außergewöhnlich positiv und wesentlich durch positive Ergebnisbeiträge aus gesellschaftsrechtlichen Strukturierungsmaßnahmen beeinflusst. Unter Außerachtlassung dieser Sondereffekte wäre das Ergebnis für das abgelaufene Geschäftsjahr wie prognostiziert klar negativ auf dem Niveau der Vorjahre.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2019 wird wiederum durch die auf Basis der Beteiligungserträge und der Ergebnisabführungsverträge vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse der Tochtergesellschaften, die Erträge aus Serviceleistungen, Aufwendungen aus Personal- und Verwaltungskosten sowie das Finanzergebnis geprägt sein. Für das Geschäftsjahr 2019 erwarten wir wieder erhöhte Aufwendungen als Folge der aus der BUWOG-Übernahme resultierenden Integrations- und Strukturierungsaufwendungen. Umgekehrt entfallen die außerordentlichen Sondereffekte des Jahres 2018.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2019 in seiner Größenordnung wieder auf dem Niveau des Vorjahres, ohne Sondereffekte, ausfallen wird.

Es ist generell weiterhin beabsichtigt, 70 % der Konzernsteuerungskennzahl Group FFO durch die Vonovia SE als Dividende an die Aktionäre auszuschütten, was für das Geschäftsjahr 2018 einer Dividende von 1,44 € pro Aktie entsprechen soll.

Weitere gesetzliche Angaben

Corporate Governance

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

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

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

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

Vergütungsbericht

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

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

Vergütung des Vorstands

Vergütungssystem

Das Vergütungssystem und die Höhe der Vergütung des Vorstands werden auf Vorschlag des Präsidial- und Nominierungsausschusses (Executive and Nomination Committee) durch den Aufsichtsrat festgelegt und jährlich, letztmalig im März 2018, beraten und im für angemessen befundenen Rahmen angepasst. Die Hauptversammlung hat die Grundzüge des Vergütungssystems am 9. Mai 2014 und dessen letzte Änderung am 30. April 2015 gebilligt.

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

Die Mitglieder des Vorstands erhalten neben der Festvergütung eine variable kurzfristige sowie eine variable langfristige Vergütung, die sowohl positiven als auch negativen Entwicklungen Rechnung trägt. Der Aufsichtsrat kann dem Vorstandsmitglied nach pflichtgemäßem Ermessen auch ohne vorherige Vereinbarung für besondere Leistungen eine Ermessenstantieme gewähren. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung besteht nicht. Im Falle der Zahlung einer Ermessenstantieme werden die zugrundeliegenden Entscheidungskriterien veröffentlicht. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Vorstands Nebenleistungen in Form von Versicherungsbeiträgen, Privatnutzung von Kommunikationsmitteln und Firmenfahrzeugen. Für das Vorstandsmitglied Daniel Riedl besteht neben seinem Vorstandsvertrag bei Vonovia ein weiterer Vorstandsvertrag bei der österreichischen BUWOG. Die nachfolgend aufgeführten Vergütungsbeträge beinhalten daher bei Daniel Riedl die Vergütungsbestandteile aus beiden Vorstandsverträgen.

Festvergütung und Nebenleistungen

Die Festvergütung, die neben der Grundvergütung in unterschiedlichem Umfang auch die Vergütung für die Übernahme von Mandaten bei Vonovia Konzern-, Tochter- und Beteiligungsgesellschaften enthält, wird den Vorstandsmitgliedern in zwölf gleichen Monatsraten in bar gezahlt. Die Vorstände erhalten neben der Festvergütung die Möglichkeit, einen jährlichen Versorgungsbeitrag in ein Entgeltumwandlungsmodell einzubringen, ausgenommen Daniel Riedl, dessen jährlicher Versorgungsbeitrag seitens BUWOG in eine externe Pensionskasse eingezahlt wird. Der Beitrag beläuft sich für Rolf Buch auf 355.000 €, für Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan Kirsten, Gerald Klinck, Daniel Riedl und Helene von Roeder auf jeweils 160.000 €. Alternativ wird der Betrag als Barvergütung ausgezahlt. Aufgrund der Beendigung der Dienstverträge von Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck zum 9. Mai 2018 bzw. des Dienstvertragsbeginns von Daniel Riedl und Helene von Roeder am 9. Mai 2018 belaufen sich die Beiträge entsprechend anteilig.

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

Zusätzlich wurde im Dienstvertrag mit Helene von Roeder vereinbart, dass sie gegen entsprechenden Nachweis des Vorarbeitgebers Ausgleichszahlungen für sämtliche Ansprüche auf variable Vergütung erhält, die der Vorarbeitgeber nicht erfüllt, weil die Vertragsverhältnisse zwischen ihr und dem Vorarbeitgeber infolge des Wechsels zur Vonovia endeten.

Aufgrund der vorgelegten Nachweise ergibt sich daraus eine Ausgleichszahlung in Höhe von EUR 194.621,00 brutto, die in drei gleichen Tranchen zur Zahlung fällig wird, die erste Tranche in 2018, die zweite Tranche nach Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 und die dritte Tranche nach Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019.

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

Tantieme

Die variable kurzfristige Vergütung basiert auf durch den Aufsichtsrat im Vorfeld festgelegten Erfolgskriterien und persönlichen Zielen. Die variable kurzfristige Vergütung wird bis zu einer Obergrenze von 700.000 € für Rolf Buch als Vorstandsvorsitzenden und bis zu einer Obergrenze von jeweils 440.000 € für Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan Kirsten, Gerald Klinck, Daniel Riedl und Helene von Roeder gewährt. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, den sich rechnerisch ergebenden Anspruch auf die variable kurzfristige Vergütung nach pflichtgemäßen Ermessen um bis zu 20 % zu erhöhen oder herabzusetzen. Die variable kurzfristige Vergütung von Klaus Freiberg wurde aufgrund einer vom Aufsichtsrat beschlossenen einmaligen diskretionären Anpassung der variablen kurzfristigen Vergütung um 20 % (88.000 €) erhöht und in 2018 ausgezahlt. Aufgrund der Beendigung der Dienstverträge von Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck zum 9. Mai 2018 bzw. des Dienstvertragsbeginns am 9. Mai 2018 von Helene von Roeder und Daniel Riedl werden die Beträge für das Jahr 2018 entsprechend anteilig gewährt. Gemäß den Erfolgskriterien sind 40 % der kurzfristigen variablen Vergütung von der Erreichung des FFO-Gruppenzieles, 15 % von der Erreichung des Adjusted NAV/share-Gruppenzieles und weitere 15 % von der Erreichung des EBITDA Sales-Gruppenzieles abhängig. Weitere 30 % der variablen kurzfristigen Vergütung sind von der Erreichung der mit dem Aufsichtsrat abgestimmten persönlichen Ziele abhängig.

Nachfolgend die Zielvorgaben für die drei quantitativen Erfolgskriterien sowie deren Zielerreichungen für das Kalenderjahr 2018:

Zielerreichungsgrad STIP	FFO 1	Adjusted NAV/share	EBITDA Sales
85 % = Budget	970,6	39,79	55,6
100 %	999,6	40,74	63,9
Tatsächliche Zielerreichung	100 %	100 %	100 %

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

Long-Term-Incentive-Plan

Bei der variablen langfristigen Vergütung (Long-Term-Incentive-Plan, LTIP „Plan") handelt es sich um einen Plan, der den Vorgaben des Aktiengesetzes (AktG) und des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprechend dem Ziel folgt, die Vergütungsstruktur auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung auszurichten. Der LTIP „Plan" wurde in 2015 eingeführt und löste den vorherigen Plan ab, welcher mit dem erfolgreichen Börsengang aufgesetzt wurde.

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

Der Aufsichtsrat stellt den Vorständen für jede grundsätzlich vier Jahre betragende Performanceperiode einen in EUR festzulegenden Zielbetrag („Zuteilungswert") in Aussicht. Dabei werden Rolf Buch Performance Shares in Höhe eines Zuteilungswertes von jährlich 1.900.000 € und Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan Kirsten, Gerald Klinck, Daniel Riedl und Helene von Roeder in Höhe von jährlich jeweils 800.000 € gewährt. Aufgrund der Beendigung der Dienstverträge von Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck zum 9. Mai 2018 bzw. des Dienstvertragsbeginns am 9. Mai 2018 von Helene von Roeder und Daniel Riedl werden die Zuteilungswerte für das Jahr 2018 gemäß den vertraglichen Bestimmungen entsprechend zeitanteilig gewährt.

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

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

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

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

Die vier Erfolgsziele sind jeweils mit 25 % gewichtet.

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

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

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

Nach Ablauf der jeweiligen Performanceperiode wird die anfängliche Zahl der Performance Shares mit dem Gesamt-Zielerreichungsgrad multipliziert und auf die nächste volle Aktie aufgerundet. Diese Multiplikation ergibt die endgültige Zahl der Performance Shares.

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

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

Bei Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck endete die Performanceperiode für 50 % der mit der Tranche 2015 zugeteilten Performance Shares nach Ablauf von drei Jahren am 31. Dezember 2017. Die Auszahlung gemäß den vertraglichen Bestimmungen in Höhe von 1.000.000 € brutto für Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten sowie 750.000 € brutto für Gerald Klinck wurde im Geschäftsjahr 2018 vorgenommen.

Nachfolgend die Zielvorgaben für die vier Erfolgsziele der Tranche 2015 sowie deren Zielerreichung nach Ablauf der Performanceperiode am 31. Dezember 2018:

Zielgrößen	Minimalwert	Zielwert (100 %)	Maximalwert (200 %)	Zielerreichung
Relativer Total Shareholder Return	-30 %	0 %	30 %	94,95 %
Entwicklung des NAV pro Aktie (NAV pro Aktie am 31.12.2014 = 24,22 EUR)	1 % Wachstumsrate p. a.	4 % Wachstumsrate p. a.	6 % Wachstumsrate p. a.	200 %
Entwicklung des FFO 1 je Aktie (FFO 1 je Aktie im Geschäftsjahr 2014 = 1,06 EUR)	4 % Wachstumsrate p. a.	8 % Wachstumsrate p. a.	10 % Wachstumsrate p. a.	200 %
Kundenzufriedenheit (CSI im Geschäftsjahr 2014 = 55 Punkte)	+2 Punkte	+6 Punkte	+8 Punkte	98,44

Rolf Buch wurde in 2013 im Rahmen des damaligen LTIPs 400.000 virtuelle Aktien (SAR = Stock appreciation rights) gewährt, die in fünf gleich großen Jahrestranchen erdient werden. Die virtuellen Aktien wurden je Jahrestranche auf Basis einer vertraglich festgelegten Formel in Auszahlungsbeträge umgewandelt. Im Geschäftsjahr 2018 ist die 5. und somit letzte Tranche dieses LTIP an Rolf Buch ausgezahlt worden.

Aufgrund des Dienstvertragsbeginns bei Vonovia am 9. Mai 2018 wurde Daniel Riedl zur vollständigen Abgeltung des LTI Award der BUWOG AG „LTIP März 2017“ für den Zeitraum vom 1. bis zum 8. Mai 2018 eine einmalige Zahlung in Höhe von 15.111,11 € gewährt.

Höchstgrenzen der Vergütung

Zusätzlich zu den Regelungen für die variable Vergütung sind entsprechend den Empfehlungen des DCGK für die Vergütung des Vorstands insgesamt Höchstgrenzen vertraglich festgelegt. Demnach ist die Gesamtvergütung für Rolf Buch insgesamt auf 6.970.000 € pro Jahr exklusive dem Anspruch aus dem LTIP vom 14. Juni 2013, für Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan Kirsten, Gerald Klinck und Helene von Roeder auf jeweils 3.500.000,00 € sowie für Daniel Riedl in seinem Vonovia Vertrag auf 2.500.0000 € pro Jahr begrenzt. Im österreichischen BUWOG-Vertrag von Daniel Riedl ist hierzu keine Regelung vereinbart. Aufgrund der Beendigung der Dienstverträge von Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck zum 9. Mai 2018 bzw. des Dienstvertragsbeginns am 9. Mai 2018 von Helene von Roeder und Daniel Riedl sind die Höchstgrenzen der Vergütung entsprechend anteilig festgesetzt.

Aktienhaltevorschrift

Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Bestellung zum Mitglied des Vorstands von Vonovia Aktien der Gesellschaft (Restricted Shares) in Höhe der jährlichen Festvergütung zu halten und die Erfüllung dieser Pflicht zum Ende eines jeden Geschäftsjahres gegenüber dem Aufsichtsratsvorsitzenden durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachzuweisen. Der Wert der zu haltenden Aktien ist im Falle einer Änderung der jährlichen Festvergütung bzw. einem Aktiensplit neu zu bestimmen. In den ersten vier Geschäftsjahren nach der erstmaligen Bestellung zum Vorstandsmitglied wird ein ratierlicher Aufbau der Restricted Shares gestattet.

Altersversorgung/Entgeltumwandlungsmodell

Der Pensionsanspruch der Vorstandsmitglieder beruht auf der Möglichkeit, den jährlichen Versorgungsbeitrag in ein Entgeltumwandlungsmodell einzubringen. Rolf Buch, Dr. A. Stefan Kirsten mit Ausnahme des Monats Mai 2018, Gerald Klinck und Helene von Roeder machen von dieser Möglichkeit Gebrauch, währenddessen Klaus Freiberg den Weg der Auszahlung als Barvergütung wählt. Für Daniel Riedl wird der jährliche Versorgungsbeitrag seitens der BUWOG in eine externe Pensionskasse eingezahlt.

Für jedes Kalenderjahr wird der vertraglich vereinbarte Versorgungsbeitrag nach dem innerbetrieblichen Modell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ umgewandelt und in Abhängigkeit vom jeweils erreichten Alter nach versicherungsmathematischen Grundsätzen verrentet.

In 2018 betrug der Versorgungsaufwand für Rolf Buch 966.356 €, für Helene von Roeder 265.457 €, für Dr. A. Stefan Kirsten 116.396 €, Gerald Klinck 192.180 € und für Daniel Riedl der Betrag in Höhe des gezahlten Beitrages zur Pensionskasse von 103.188 €.

Leistungen für den Fall der Beendigung der Tätigkeit

Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit einschließlich Nebenleistungen sind vertraglich auf den Maximalwert von zwei Jahresvergütungen bzw. auf die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages begrenzt (Abfindungs-Cap). Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit infolge eines Kontrollwechsels (Change of Control) sind auf 150 % des Abfindungs-Caps begrenzt.

Vor dem Hintergrund der vorzeitig im besten Einvernehmen beendeten Zusammenarbeit hat Dr. A. Stefan Kirsten eine Abfindung gemäß den Bestimmungen seines Dienstvertrages in Höhe von 5.822.000 € brutto erhalten.

Rolf Buch und Daniel Riedl unterliegen nach Beendigung ihrer Dienstverträge einem zwölfmonatigen Wettbewerbsverbot. Die Karenzentschädigung für Rolf Buch beträgt für einen Zeitraum von zwölf Monaten 75 % der zuletzt bezogenen vertragsgemäßen Leistungen (incl. STI und LTIP) und für Daniel Riedl für den gleichen Zeitraum insgesamt 1.700.000 € brutto. Die übrigen Vorstandsmitglieder unterliegen keinem Wettbewerbsverbot.

Kredite/Vorschüsse

Den Vorständen wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt.

Vorstandsvergütung im Sinne des Deutschen Corporate Governance Kodex

	Rolf Buch CEO				Klaus Freiberg COO			
Gewährte Zuwendungen in €	**2017**	**2018**	**2018 (Min)**	**2018 (Max)**	**2017**	**2018**	**2018 (Min)**	**2018 (Max)**
Festvergütung	1.150.000	1.150.000	1.150.000	1.150.000	600.000	600.000	600.000	600.000
Ausgleichszahlung	–	–	–	–	–	–	–	–
Barvergütung	–	–	–	–	160.000	160.000	160.000	160.000
Nebenleistungen	24.006	26.651	26.651	26.651	27.603	27.600	27.600	27.600
Summe	**1.174.006**	**1.176.651**	**1.176.651**	**1.176.651**	**787.603**	**787.600**	**787.600**	**787.600**
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	700.000	700.000	0	700.000	440.000	440.000	0	440.000
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP „Plan“)								
2017–2020	2.040.633	–	–	–	859.224	–	–	–
2018–2021	–	1.902.392	0	4.750.000	–	801.007	0	2.000.000
Summe	**2.740.633**	**2.602.392**	**0**	**5.450.000**	**1.299.224**	**1.241.007**	**0**	**2.440.000**
Versorgungsaufwand	949.253	966.356	966.356	966.356	–	–	–	–
Gesamtvergütung	**4.863.892**	**4.745.399**	**2.143.007**	**6.970.000***	**2.086.827**	**2.028.607**	**787.600**	**3.500.000***

* Hierbei handelt es sich um die vertraglich vereinbarte Höchstgrenze insgesamt.
** Hierbei handelt es sich um die vertraglich vereinbarte Höchstgrenze nur für den Vonovia Vertrag.

	Dr. A. Stefan Kirsten CFO bis 9. Mai 2018				Gerald Klinck CCO bis 9. Mai 2018			
Gewährte Zuwendungen in €	**2017**	**2018**	**2018 (Min)**	**2018 (Max)**	**2017**	**2018**	**2018 (Min)**	**2018 (Max)**
Festvergütung	600.000	215.217	215.217	215.217	600.000	215.217	215.217	215.217
Ausgleichszahlung	–	–	–	–	–	–	–	–
Barvergütung	–	4.058	4.058	4.058	–	–	–	–
Nebenleistungen	32.723	24.105	24.105	24.105	24.503	7.317	7.317	7.317
Summe	**632.723**	**243.380**	**243.380**	**243.380**	**624.503**	**222.534**	**222.534**	**222.534**
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	440.000	157.826	0	157.826	440.000	157.826	0	157.826
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP „Plan“)								
2017–2020	859.224	–	–	–	859.224	–	–	–
2018–2021	–	333.753	–	834.383	–	333.753	0	834.383
Summe	**1.299.224**	**491.579**	**0**	**992.209**	**1.299.224**	**491.579**	**0**	**992.209**
Versorgungsaufwand	367.388	116.396	116.396	116.396	491.198	192.180	192.180	192.180
Gesamtvergütung	**2.299.335**	**851.355**	**359.776**	**1.458.333***	**2.414.925**	**906.293**	**414.714**	**1.458.333***

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

	Helene von Roeder CFO seit 9. Mai 2018				Daniel Riedl CDO seit 9. Mai 2018			
	2017	**2018**	**2018 (Min)**	**2018 (Max)**	**2017**	**2018**	**2018 (Min)**	**2018 (Max)**
	–	386.957	386.957	386.957	–	386.957	386.957	386.957
	–	64.874	64.874	64.874	–	15.111	15.111	15.111
	–	–	–	–	–	103.188	103.188	103.188
	–	13.157	13.157	13.157	–	18.932	18.932	18.932
	–	**464.988**	**464.988**	**464.988**	**–**	**524.188**	**524.188**	**524.188**
	–	283.768	0	283.768	–	283.768	0	283.768
	–	–	–	–	–	–	–	–
	–	516.592	0	1.291.480	–	516.592	0	1.291.480
	–	**800.360**	**0**	**1.575.248**	**–**	**800.360**	**0**	**1.575.248**
	–	265.457	265.457	265.457	–	–	–	–
	–	**1.530.805**	**730.445**	**2.257.246***	**–**	**1.324.548**	**524.188**	**2.099.436****

	Rolf Buch CEO		Klaus Freiberg COO	
Zufluss in €	**2017**	**2018**	**2017**	**2018**
Festvergütung	1.150.000	1.150.000	600.000	600.000
Ausgleichszahlung	–	–	–	–
Barvergütung	–	–	160.000	160.000
Nebenleistungen	24.006	26.651	27.603	27.600
Summe	**1.174.006**	**1.176.651**	**787.603**	**787.600**
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	694.750	700.000	433.400	528.000
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP)				
4. Tranche 2017	2.855.444	–	2.150.265	–
5. Tranche 2018	–	3.568.511	–	–
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP „Plan“)				
2015–2017	–	–	–	1.000.000
Summe	**3.550.194**	**4.268.511**	**2.583.665**	**1.528.000**
Versorgungsaufwand	949.253	966.356	–	–
Gesamtvergütung	**5.673.453**	**6.411.518**	**3.371.268**	**2.315.600**

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats wird durch die Hauptversammlung bestimmt und ist in § 13 der Satzung von Vonovia geregelt.

Das aktuelle System der Aufsichtsratsvergütung basiert auf dem Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2013.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von 100.000 €. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender erhält das Eineinhalbfache dieses Betrags.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 40.000 €; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Aufsichtsratsmitglieder, die einem oder mehreren anderen Ausschüssen des Aufsichtsrats angehören, die mindestens einmal im Jahr tätig geworden sind, erhalten für die Mitgliedschaft in jedem Ausschuss eine zusätzliche jährliche Vergütung in Höhe von 20.000 €; im Falle des Ausschussvorsitzenden 40.000 €.

Die Summe aller genannten Vergütungen zuzüglich Vergütungen für die Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und vergleichbaren Kontrollgremien von Konzernunternehmen darf je Aufsichtsratsmitglied einen Betrag in Höhe von 300.000 € je Kalenderjahr nicht übersteigen.

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

	Helene von Roeder CFO seit 9. Mai 2018		Daniel Riedl CDO seit 9. Mai 2018		Dr. A. Stefan Kirsten CFO bis 9. Mai 2018		Gerald Klinck CCO bis 9. Mai 2018	
	2017	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**	**2018**
	–	386.957	–	386.957	600.000	215.217	600.000	215.217
	–	64.874	–	15.111	–	–	–	–
	–	–	–	103.188	–	4.058	–	–
	–	13.157	–	18.934	32.723	24.105	24.503	7.317
	–	**464.988**	**–**	**524.190**	**632.723**	**243.380**	**624.503**	**222.534**
	–	283.768	–	283.768	423.500	146.667	403.700	157.826
	–	–	–	–	2.150.265	–	–	–
	–	–	–	–	–	–	–	–
		–		–		1.000.000	–	750.000
	–	**283.768**	**–**	**283.768**	**2.573.765**	**1.146.667**	**403.700**	**907.826**
	–	265.457	–	–	367.388	116.396	491.198	192.180
	–	**1.014.213**	**–**	**807.958**	**3.573.876**	**1.506.443**	**1.519.401**	**1.322.540**

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

	Feste Vergütung		Vergütung für Ausschusstätigkeit		Gesamtvergütung	
in €	**2017**	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**	**2018**
Zum 31. Dezember 2018 amtierende Aufsichtsratsmitglieder						
Jürgen Fitschen [3, 6] (ab 09.05.2018) Vorsitzender ab 09.05.2018	–	133.333	–		–	
Prof. Dr. Edgar Ernst [1, 3, 6] (seit 18.06.2013) stellvertretender Vorsitzender ab 09.05.2018, Vorsitzender bis 09.05.2018	166.667	170.833	100.000	105.000	266.667	275.833
Burkhard Ulrich Drescher [2] (seit 12.12.2014)	100.000	100.000	40.000	40.000	140.000	140.000
Vitus Eckert [2] (seit 09.05.2018)	–	66.667	–	26.667	–	93.334
Dr. Florian Funck [2] (seit 21.08.2014)	100.000	100.000	40.000	40.000	140.000	140.000
Dr. Ute Geipel-Faber [6] (seit 01.11.2015)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Daniel Just [6] (seit 02.06.2015)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Hildegard Müller [4] (seit 18.06.2013)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Prof. Dr. Klaus Rauscher [4] (seit 01.08.2008) stellvertretender Vorsitzender bis 09.05.2018	116.667	120.833	20.000	20.000	136.667	140.833
Dr. Ariane Reinhart [4] (seit 13.05.2016)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Clara-Christina Streit [4, 5] (seit 18.06.2013)	100.000	100.000	60.000	60.000	160.000	160.000
Christian Ulbrich [6] (seit 21.08.2014)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Ehemalige Aufsichtsratsmitglieder						
Hendrik Jellema [2] (bis 09.05.2018)	100.000	41.667	40.000	16.667	140.000	58.334
Dr. Wulf H. Bernotat [2, 3, 6] (bis 26.08.2017) Vorsitzender	166.667	–	33.333	–	200.000	–
Summe					**1.783.334**	**1.781.667**

(1) Vorsitzender des Prüfungsausschusses
(2) Mitglied des Prüfungsausschusses
(3) Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses
(4) Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses
(5) Vorsitzende des Finanzausschusses
(6) Mitglied des Finanzausschusses

Sämtliche Vergütungen sind jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss des Aufsichtsrats nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende, auf ganze Monate aufgerundete, zeitanteilige Vergütung.

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

Chancen und Risiken

Struktur und Instrumente

Vonovia hat ein umfassendes Risikomanagementsystem implementiert, das eine Identifizierung, Messung und Steuerung aller für das Unternehmen relevanten Chancen und Risiken sicherstellen soll. Damit werden Gefährdungspotentiale verringert, der Fortbestand des Unternehmens gesichert sowie eine strategische Weiterentwicklung des Unternehmens gefördert und nachhaltiges Handeln unterstützt.

Während **Risiken** als mögliche künftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer für das Unternehmen negativen Prognose bzw. Zielabweichung führen können, definiert werden, werden **Chancen** als positive Abweichungen im Vergleich zu einem erwarteten Ergebnis gesehen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde das bisherige Risikomanagementsystem aus 2017 fortgeführt. Die in 2018 akquirierten Gesellschaften wurden in den Risikoprozess integriert. Die Meldegrenze für Einzelrisiken wurde von 10.000 € auf 500.000 € angehoben.

Organisatorisch ist das Risikomanagement weiterhin unmittelbar beim Vorstand angesiedelt. Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagementsystem. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Er verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems. Der Risikomanager (personengleich mit der Leitung Controlling) ist dem Chief Financial Officer (CFO) zugeordnet. Die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands sind als Risikoverantwortliche (**„risk owners“**) benannt und übernehmen in dieser Rolle die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich.

Aufgaben des Risikomanagements sind:

> Risikobewusstsein zu erzeugen bzw. zu erhöhen,
> Risiken frühzeitig zu erkennen und zu bewerten,
> Risiken an die relevanten Entscheidungsträger im Konzern zu kommunizieren,
> den Budgetprozess durch risikorelevante Informationen zu unterstützen,
> Risiken durch geeignete Maßnahmen zu steuern und ggf. Gegenmaßnahmen einzuleiten, sowie
> durch ein gelebtes Risikomanagement und eine angemessene Dokumentation die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen.

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

Jeder Vonovia Mitarbeiter ist dazu angehalten, sich risikobewusst zu verhalten, das heißt, sich einerseits Klarheit über die Risikosituation innerhalb seines Verantwortungsbereichs zu verschaffen und andererseits mit erkannten Risiken verantwortlich umzugehen. Unangemessen hohe Risiken sind zu vermeiden.

Der Risikomanager koordiniert im Rahmen des Risikomanagementprozesses die Erfassung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation der Risiken. Er stößt den Risikomanagementprozess an, konsolidiert die Risikomeldungen der Risikoverantwortlichen und erstellt den Bericht für das Management und den Aufsichtsrat. Dieses System trägt dazu bei, den Fortbestand des Unternehmens zu sichern und die Unternehmensziele zu erreichen. Somit wird der Vorstand in die Lage versetzt, wesentliche Risiken im Unternehmen bzw. im Unternehmensumfeld systematisch und rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten sowie entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten.

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

Fünf Säulen des Risikomanagements bei Vonovia

(1) Performance Management

Eine differenzierte und qualitativ hochwertige Unternehmensplanung sowie eine entsprechende Berichterstattung über die Soll-/Ist-Abweichungen der operativen und finanziellen Kennzahlen aus dem Controlling bilden die Basis des im Unternehmen eingesetzten Frühwarnsystems. Hierbei wird die Geschäftsentwicklung im Vergleich zu den im Aufsichtsrat genehmigten Plänen und im Vergleich zum Vorjahr analysiert. Zudem wird regelmäßig eine Prognose erstellt, die die Auswirkung möglicher Risiken und Chancen auf die Geschäftsentwicklung in angemessener Weise berücksichtigt. Die Berichterstattung umfasst detaillierte monatliche Controlling-Berichte gegenüber dem Vorstand und Aufsichtsrat. Das operative Geschäft wird durch regelmäßige, in Teilen wöchentlich erstellte Kennzahlenreports abgebildet. Auf Basis dieser Reports bzw. der darin enthaltenen Soll-/Ist-Abweichungen werden Gegenmaßnahmen umgesetzt und in den anschließenden Berichtsperioden auf ihre Wirksamkeit hin überprüft.

(2) Compliance-Management

Compliance beschreibt das rechtmäßige Handeln von Unternehmen, ihrer Organe und Mitarbeiter. Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Befolgung interner Richtlinien ist für den Vorstand die Grundlage seiner Unternehmensführung und -kultur. Es sollen die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern gewährleistet und mögliche negative Folgen für das Unternehmen vermieden werden.

Die Unternehmensführung und -kontrolle von Vonovia leitet sich aus den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und den Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand ab. Sie bilden die Grundlage für unternehmensinterne Regeln und Richtlinien, deren Einhaltung von einem zentralen Compliance-Management-System überwacht und einem Richtlinienmanagement verwaltet wird, das in der Rechtsabteilung angesiedelt ist.

In den Richtlinien sind klare Organisations- und Überwachungsstrukturen mit festgelegten Verantwortlichkeiten und entsprechend eingerichteten Kontrollen beschrieben. Das rechtskonforme Verhalten aller Mitarbeiter innerhalb der

Geschäftsprozesse wird durch geeignete Kontrollmaßnahmen und die Aufsicht der Führungskräfte sichergestellt. Darüber hinaus wurde ein Compliance-Management-System nach IDW Standard PS 980 etabliert und ein zentraler Compliance-Beauftragter ernannt, um insbesondere Compliance-Risiken zu identifizieren, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Aufdeckung dieser Risiken zu ergreifen und auf festgestellte Compliance-Risiken angemessen zu reagieren (Compliance-Programm).

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

(3) Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem von Vonovia stellt die frühzeitige Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicher, die über die im Performance Management verarbeiteten, kurzfristigen finanziellen Risiken hinaus im Konzern existieren, und nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte wie z. B. die Reputation des Unternehmens gefährden können. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert bzw. die Unternehmensentwicklung beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Hierbei werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren berücksichtigt und auch die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer bundesweit verteilten Mitarbeiter einbezogen. Das Spektrum der Frühwarnindikatoren ist vielfältig und umfasst zum Beispiel das technische Monitoring des Zustandes unserer Gebäude und des Wohnumfelds, das Monitoring der sozioökonomischen Zusammensetzung unserer Mieterschaft, die Analyse zur demografischen Entwicklung und Erfassung von regionalen Wanderungsbewegungen, das Monitoring der Einhaltung regulatorischer Rahmenvorgaben, das Monitoring von Angebotsmieten und Angebotspreisen sowie deren Entwicklung im Bestand und Neubau in unseren regionalen Wohnimmobilien-Teilmärkten, die Analyse von Entwicklungen im Bereich neuer mietpreisgestaltenden Regularien, das Monitoring unserer Wettbewerber und deren Geschäftsaktivitäten, die Beobachtung von Trends und Entwicklungen im Bereich der Bautechnik im Sektor Gebäudeoptimierung, Modernisierung und Neubau, Bedarfsanalysen zur Entwicklung von Services rund um die Wohnimmobilie, das Monitoring von Umwelteinflüssen sowie Analysen und Prognosen zur Entwicklung der Finanzmärkte und der Zins- und Währungskursentwicklungen.

Im Rahmen des beschriebenen systematischen Risikoinventurprozesses identifizieren bzw. aktualisieren die „risk owner" regelmäßig die Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Diese werden nach Validierung durch den Risikomanager in die **fünf Risikokategorien** „umfeld- und marktbezogene Risiken", „regulatorische und rechtliche Risiken", „Risiken aus der Geschäftstätigkeit", „finanzielle Risiken" sowie „sonstige Risiken" unterteilt. Für jedes Risiko werden die möglichen Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten vor Maßnahmen (brutto) bzw. nach Maßnahmen (netto) innerhalb von festgelegten Bandbreiten klassifiziert und in einem konzernumfassenden Risikoregister dokumentiert. Der zugrunde gelegte Betrachtungszeitraum beträgt analog der mittelfristigen Unternehmensplanung fünf Jahre. Aus der Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe der Brutto- und Nettobewertung wird für jedes Risiko ein Score gebildet, anhand dessen die Risiken priorisiert werden. Die zehn Risiken mit dem höchsten Score bilden die Top-10-Risiken.

Risikoklassifizierung

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

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

Die Dokumentation des Risikomanagements erfolgt halbjährlich in einem Risikobericht, der dem Vorstand zur Verfügung gestellt wird. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wird zweimal jährlich im Rahmen seiner regulären Sitzungen über die Risikolage informiert. Das Risikomanage-

mentsystem ist in einer Richtlinie beschrieben, die jährlich aktualisiert wird.

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

(4) Internes Kontrollsystem

Das Interne Kontrollsystem (IKS) umfasst die Grundsätze, Verfahren und Regelungen, die darauf ausgerichtet sind, die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit zu unterstützen, die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung zu gewährleisten sowie die Einhaltung der für das Unternehmen maßgeblichen rechtlichen Vorschriften zu sichern.

Alle wesentlichen Prozesse von Vonovia werden erhoben und mithilfe einer Prozessmanagement-Softwarelösung an zentraler Stelle dokumentiert. Diese Dokumentation verdeutlicht neben den relevanten Prozessschritten wesentliche Risiken und Kontrollen im Sinne eines prozessorientierten Internen Kontrollsystems. Sie ist die verbindliche Basis für anschließende Bewertungen, Prüfungen und die Berichterstattungen an die Organe der Vonovia SE über die Wirksamkeit des IKS i. S. d. § 107 Abs. 3 S. 2 AktG.

Die Gesamtverantwortung für die Ausgestaltung und Umsetzung des IKS liegt beim Vorstand von Vonovia. Der Vorstand delegiert diese Verantwortung an Prozess- und Kontrollverantwortliche. Der Aufbau und die fachliche Weiterentwicklung des IKS werden von der Internen Revision unterstützt, ergänzend zur vollständigen Wahrnehmung ihrer originären Revisionsaufgaben. Die fachliche und administrative Betreuung der Dokumentationssoftware liegt in der IT.

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

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

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

Die Rechenwerke der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sind – bis auf Schweden und Frankreich – in einer IT-technischen SAP-Umgebung angesiedelt. Sie unterliegen im Wesentlichen einheitlichen Kontenplänen, Kontierungsvorgaben, Prozessen und Prozesskontrollen. Dabei wird dem Gebot der Funktionstrennung und dem Vier-Augen-Prinzip in angemessener Weise durch präventive wie auch nachgelagerte Kontrollen Rechnung getragen. Die Tochtergesellschaften in Schweden und Frankreich melden ihre Daten im Rahmen eines strukturierten Datenerfassungsprozesses.

Die relevanten Abschlussdaten der einzelnen Gesellschaften werden über eine integrierte und automatisierte sowie mit umfangreichen Validierungsregeln ausgestattete Schnittstelle für das SAP-Konsolidierungsmodul zur Weiterverarbeitung zum Konzernabschluss bereitgestellt. Hinsichtlich der Zugriffe auf die Rechenwerke existiert ein Berechtigungskonzept, das auf das jeweilige Stellenprofil des Mitarbeiters abgestimmt ist.

Neu akquirierte Gesellschaften werden in einem strukturierten Integrationsprozess in das interne Kontrollumfeld einbezogen und damit IT-technisch und abschlussprozesstechnisch integriert.

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

(5) Interne Revision

Das System- und Kontrollumfeld, die Geschäftsprozesse sowie das interne Kontrollsystem werden durch die Konzernrevision von Vonovia geprüft. Der jährliche Prüfungsplan basiert auf einer risikoorientierten Bewertung sämtlicher relevanter Prüfungsfelder des Konzerns (Audit Universe) und wird vom Vorstand bzw. vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats genehmigt.

Im Rahmen der unterjährig durchgeführten Prüfungen liegt der Fokus auf der Bewertung der Wirksamkeit der Kontroll- und Risikomanagementsysteme, auf Prozessverbesserungen im Sinne einer Risikominimierung sowie auf der Nachhaltigkeit des unternehmerischen Handelns. Daneben werden in Abstimmung mit dem Compliance-Beauftragten und dem Vorstand entsprechende anlassbezogene Reviews durchgeführt. Die internen Berichte liegen regelmäßig dem Vorstand, den Verantwortlichen des reviewten Bereiches sowie dem Risikomanager und dem Compliance Officer vor. Der Prüfungsausschuss erhält eine quartalsweise Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse und Maßnahmen. Der Umsetzungsstand der abgestimmten Maßnahmen wird laufend nach zeitlicher Fälligkeit überwacht sowie an Vorstand und Prüfungsausschuss quartärlich berichtet. Die Abstellung schwerwiegender Feststellungen wird im Rahmen einer Follow-up-Prüfung verifiziert.

Die Interne Revision prüft ferner den Nachhaltigkeitsbericht und die nicht-finanzielle Erklärung.

Aktuelle Risikoeinschätzung

Gesamteinschätzung der Risikosituation durch die Unternehmensleitung

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte jeweils im 1. und im 2. Halbjahr eine planmäßige Risikoinventur auf Basis eines Risiko-Scorings gemäß interner Risiko-Richtlinie. Das im Vorjahr genutzte Risiko-Scoring-Modell wurde 2018 unverändert fortgeführt. Das daraus abgeleitete Risiko-Reporting wurde dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss vorgelegt. Außerplanmäßige Ad-hoc-Risikomeldungen gab es 2018 nicht. Die Risikosituation der im Geschäftsjahr 2018 akquirierten Gesellschaften BUWOG und Victoria Park wurde im Rahmen der Risikoinventur im 2. Halbjahr 2018 geprüft und mit in das Reporting aufgenommen.

Im 2. Halbjahr 2018 wurden für Vonovia insgesamt 141 Einzelrisiken erfasst. Gegenüber 2017 ist dies ein Anstieg um 14 Risiken. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die spezifischen Risiken der neuen Geschäftstätigkeit in Österreich in der Projektentwicklung für neu gebaute Immobilien (Development) aufgrund der BUWOG-Akquisition zurückzuführen. In der Gesamtbeurteilung der Risikosituation ergab sich für Vonovia im Geschäftsjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Anstieg in der Risikobeurteilung. Der Vorstand von Vonovia sieht aus heutiger Sicht keine Risiken, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage des Konzerns auswirken könnten. Sowohl unser Geschäftsmodell als auch unsere diversifizierten Kapitalmarktinstrumente sichern eine weitestgehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen.

In seiner ordentlichen Sitzung des 4. Quartals 2018 hat der Prüfungsausschuss die vom Vorstand vorgelegte Risikoberichterstattung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Nachstehende Übersicht gibt einen Überblick zu den Top-10-Risiken 2018:

Nr.	Risiko	Risikokategorie	Potenzielle Auswirkung Netto
1	Disruptive oder wesentliche unternehmerisch nachteilige Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen	Regulatorische und rechtliche Risiken	Hoch
2	Werthaltigkeit dess bilanziellen Goodwills	Umfeld- und marktbezogene Risiken	Hoch
3	Öffentliches Image/Reputation und Kundenzufriedenheit	Umfeld- und marktbezogene Risiken	Wesentlich
4	Falsche Annahmen bei der Verkehrswertermittlung	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Hoch
5	Falsche Akquisitionsentscheidungen	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Wesentlich
6	Ungünstige Zinsentwicklung	Finanzielle Risiken	Wesentlich
7	Refinanzierbarkeit von Fremdkapital	Finanzielle Risiken	Wesentlich
8	Developmentrisiken	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Wesentlich
9	Steuerrisiken aufgrund von regulatorischen Änderungen/ operative Steuerrisiken	Regulatorische und rechtliche Risiken	Moderat
10	Bautechnische Risiken (z. B. bei Brandschutz, Baustoffen etc.)	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Moderat

Die Anzahl der Risiken innerhalb der Top-10-Risiken mit hoher potenzieller Netto-Auswirkung lag Ende 2018 ebenso wie Ende 2017 bei drei Risiken. Die Anzahl der Risiken mit wesentlicher potenzieller Netto-Auswirkung lag Ende 2018 wie Ende 2017 bei fünf Risiken. Die Anzahl der Risiken mit moderater potenzieller Netto-Auswirkung lag Ende 2018 wie Ende 2017 bei zwei Risiken.

In der Gesamtbeurteilung sieht der Vorstand von Vonovia den Bestand des Konzerns unverändert als nicht gefährdet an.

Regulatorische und rechtliche Risiken

Risiko 1: Geplante Änderungen von rechtlichen Rahmenbedingungen vor allem im Miet-, Bau- und Umweltrecht werden von Vonovia mit großer Aufmerksamkeit verfolgt, um zeitnah auf verbindliche Änderungen reagieren zu können. Jede Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, die für unsere Geschäftstätigkeit relevant sind, wie etwa Regelungen zur Höhe/Entwicklung von Mieten, Vorschriften zur Ausgestaltung von Modernisierungsmaßnahmen sowie Einschränkungen der Modernisierungsmöglichkeiten oder Vorschriften, die Kosten im Falle eines Verkaufs von Grundstücken verursachen, könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit von Vonovia auswirken.

Risiko 9: Veränderungen der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen, die sich auf das operative Geschäft oder auf die Akquisitionsstrategie von Vonovia beziehen oder eine nicht sachgerechte Anwendung bzw. Umsetzung steuerlicher Regelungen und Vorschriften im operativen Geschäft, könnten sich nachteilig auf die Ergebnisentwicklung von Vonovia auswirken. Hierzu gehören auch die von Vonovia eingerichteten ertragsteuerlichen und umsatzsteuerlichen Organschaften. Die Erfüllung der jeweiligen Organschaftsvoraussetzungen ist Gegenstand regelmäßig stattfindender bzw. laufender steuerlicher Betriebsprüfungen. Bei letztinstanzlicher Nichtanerkennung der Organschaften könnte dies zu einer wesentlichen bzw. hohen steuerlichen Mehrbelastung zuzüglich Verzinsung führen.

Um mögliche Änderungen an den gesetzlichen Rahmenbedingungen frühzeitig zu erkennen, hält Vonovia aktive Dialoge mit Politikern und anderen Stakeholdern. Darüber hinaus ist Vonovia in Verbänden tätig und beobachtet regelmäßig die Gesetzgebungsverfahren sowie die aktuelle Rechtsprechung.

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Risiko 2: Durch die getätigten Akquisitionen ist für Vonovia ein nennenswerter bilanzieller Goodwill entstanden, der ggf. Risiken beinhalten kann. Die Werthaltigkeit dieses bilanziellen Goodwills ist im Wesentlichen von der Entwicklung der Marktzinsen, der durchschnittlichen Markt- und Branchenentwicklung sowie den zukünftigen erzielbaren Cashflows der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten abhängig. Eine Wertminderung dieses Goodwills würde in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sie hätte damit eine direkte Auswirkung auf die Vermögens- und Ertragslage, nicht jedoch unmittelbar auf die Liquidität des Unternehmens. Im Hinblick auf mögliche sog. Triggering Events führen wir ein Monitoring insbesondere der Zins- und Immobilienwertentwicklung sowie einen jährlichen Impairment Test durch.

Risiko 3: Die Reputation ist für Vonovia von entscheidender Bedeutung. Ein schlechtes Ansehen entspricht nicht dem Leitbild Vonovias und kann unsere Geschäftstätigkeit in lokalen Märkten erschweren. Daher streben wir jederzeit eine frühzeitige und offene Kommunikation sowie einen direkten Dialog mit allen Gruppen an, die ein berechtigtes Interesse haben, wenn es um Konflikte wie z. B. die Bezahlbarkeit von Wohnraum oder um Modernisierungs- oder Neubauvorhaben in unseren Immobilienquartieren geht. Auf berechtigte Einwände reagieren wir entsprechend. Darüber hinaus besteht auf der Finanzierungsseite das Risiko, dass die Kapitalbeschaffung beeinträchtigt werden könnte. Vonovia nimmt Reputation und Kundenzufriedenheit sehr ernst und begegnet diesem Risiko mit einer Vielzahl von Maßnahmen. So wird die Zufriedenheit der Kunden im Quartalsrhythmus gemessen und anhand der Steuerungskennzahl CSI überwacht, um frühzeitig potenzielle Probleme zu erkennen. Verbesserungen der Prozessabläufe und Qualitätsinitiativen steigern die Zufriedenheit der Kunden. Eine aktive Öffentlichkeitsarbeit trägt dazu bei, die Anstrengungen zur Förderung der Kundenzufriedenheit zu vermitteln, um das Ansehen von Vonovia zu erhöhen.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Für Vonovia können unterschiedlichste Risiken in Zusammenhang mit der Ausübung der Geschäftstätigkeit entstehen.

Risiko 4: Vonovia wendet das Modell der Fair-Value-Bewertung an. Der Verkehrswertermittlung unserer Bestände liegen Annahmen zugrunde, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung verändern können. Sollte sich beispielsweise die Einschätzung der Mikrolagen der Gebäude und der Makrostandortqualität verschlechtern oder das derzeit niedrige Zinsniveau erhöhen, würde sich auch der Verkehrswert für unser Gesamtportfolio verringern. Hinsichtlich unserer Investment Properties werden Wertveränderungen als Wertsteigerungen beziehungsweise Wertminderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sie haben damit eine direkte Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unseres Unternehmens. Dem damit in Verbindung stehenden Fehlerrisiko begegnen wir mit einer eigenen Abteilung für unsere interne Verkehrswertermittlung, die sich an den Standards professioneller Immobiliengutachter orientiert. Andererseits werden unsere Verkehrs-

werte von professionellen, externen und unabhängigen Bewertungsfirmen geprüft bzw. neutral ermittelt, die ihrerseits nach berufsständischen Regeln arbeiten. Im Geschäftsjahr 2018 erfolge die Begutachtung der deutschen und österreichischen Bestände durch die CBRE GmbH, die schwedischen Bestände durch die Savills Sweden AB. Für das Portfolio Deutschland ohne BUWOG wurden die Ergebnisse der internen Bewertung bilanziert. Das Ergebnis des externen Gutachters weicht im Ergebnis weniger als 0,1 % vom internen Bewertungsergebnis ab. Für das Portfolio in Österreich und Schweden sowie für die Bestände der BUWOG in Deutschland wurden die Ergebnisse des externen Gutachters in die Bilanz übernommen. Diese wurden zuvor von der internen Bewertungsabteilung geprüft.

Risiko 5: Im Zusammenhang mit Akquisitionsentscheidungen können Vonovia Risiken entstehen. Zu diesen Risiken können zum Beispiel zu hohe Kaufpreise, unerwartete Haftungsfälle, eine höhere Verschuldung, höhere Zinsaufwendungen und Herausforderungen bei der prozessualen Eingliederung eines neu akquirierten Unternehmens sowie der Erreichung der erwarteten Synergien gehören. Weiterhin können sich Immobilienportfolien oder einzelne Immobilien, die in Zukunft erworben werden können, möglicherweise nicht so vorteilhaft wie erwartet entwickeln.

Durch die Anwendung komplexer, qualitätsgesicherter Investitionsmodelle im Zuge der Investitionsentscheidung begegnen wir dem Risiko unwirtschaftlicher Immobilienankäufe. Diese Modelle berücksichtigen neben dem Kaufpreis und den Finanzierungskosten regional spezifizierte Szenarien für laufende Instandhaltung und Mietentwicklung. Zudem nutzen wir für die Beurteilung möglicher Akquisitionsportfolios die detaillierten Marktkenntnisse unserer lokalen Regionalmanager. Dem Risiko aus prozessualen Eingliederungen begegnet Vonovia mit einem systematischen, strukturierten und mehrfach erprobten Integrationsprozess.

Risiko 8: Durch die Integration der BUWOG können sich aus dem Developmentgeschäft zusätzliche Projektentwicklungsrisiken für Vonovia ergeben. Schwerpunkt der Projektentwicklung sind Projekte in Berlin, Hamburg und Wien. Naturgemäß sind Immobilienentwicklungstätigkeiten mit erheblichen Risiken verbunden. Diese Risiken haben ein breites Spektrum. So können z. B. falsche Markt- und Wettbewerbseinschätzungen, Verzögerungen bei Planfeststellungsverfahren, falsche Standort- und Projektentwicklungsplanungen, Kontaminationsrisiken, Denkmalschutz- oder Umweltauflagen, Nachunternehmer-Ausfallrisiken, Gewährleistungsthemen, Bauausführungsmängel oder fehlerhafte Baustoffe- oder Bauelemente weitere Risiken mit sich bringen.

Bei dem umfangreichen Einsatz von General- und Nachunternehmern kann es zu Ausfällen kommen, die wirtschaftliche Risiken sowie rechtliche Haftung nach sich ziehen. Um dem entgegen zu wirken, werden entsprechende Rahmenvertragsvereinbarungen mit den General- und Nachunternehmern getroffen sowie ein fortlaufendes Markt- und Nachunternehmer-Monitoring durchgeführt. Ergänzend werden für die Developmentprojekte regelmäßige Kosten-, Leistungs- und Terminkontrollen durchgeführt, um Risiken rechtzeitig zu identifizieren und um diesen Auswirkungen entgegenwirken zu können.

Risiko 10: Aufgrund von unzureichenden Informationen bezüglich der in den Immobilien verbauten Materialien sowie der Umsetzung von neuen oder aktualisierten bautechnischen Regularien, wie z. B. bei Brandschutzmaßnahmen, kann es zu Geschäftsrisiken kommen, insbesondere bei dem Erwerb von Immobilienportfolien. Denn eine vollständige Begutachtung und Integration von insbesondere größeren Immobilienbeständen benötigt Zeit. Vonovia begegnet diesem Risiko mit Bestandsbegehungen, regelmäßigen Kontrollen der Gebäudesicherheit unter Berücksichtigung aller baurechtlichen Vorschriften, der Prüfung auf eventuelle Gefahrenstoffe sowie der Entwicklung von Brandschutzkonzepten zur schrittweisen Umsetzung bei Großmaßnahmen, der Einbindung von Sachverständigen und Gutachtern zur Optimierung der baulichen Maßnahmen sowie einer regelmäßigen Begutachtung der Sonderbauten. Zur Umsetzung greifen klar formulierte Handlungsanweisungen und Kompetenzregelungen sowie ein standardisierter Integrationsprozess.

Aktuell sehen wir keine nennenswerten, unmittelbaren Gefahren bedingt durch den Klimawandel wie z. B. durch Extremwetterlagen mit Starkregen und Überschwemmungspotenzial.

Finanzielle Risiken

Risiko 6/7: Die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie die Entscheidung des Vereinigten Königreichs (UK), aus der Europäischen Union (EU) auszutreten, haben nach wie vor eine erhöhte Nachfrage nach Anleihen kontinentaleuropäischer Emittenten zur Folge. Entsprechend ist das Niveau der Refinanzierungsbedingungen und Immobilienbewertungen noch immer attraktiv.

Die Ergebnisse und Folgen des Austritts des UK aus der EU sind gegenwärtig nicht prognostizierbar. Insbesondere die gedämpften konjunkturellen Aussichten könnten sich jedoch sowohl negativ auf die allgemeine Kreditnachfrage als auch auf die Qualität bestehender Kreditengagements auswirken. Beides könnte belastende Effekte auf den Bankensektor und somit auf das Finanzsystem im Ganzen nach sich ziehen. Wir erwarten im Einklang mit einer Vielzahl Analysten und Marktteilnehmern angesichts der immer noch attraktiven

konjunkturellen Aussichten, auch wenn im Vergleich zum Vorjahr etwas eingetrübter, und der immer noch vorhandenen Liquidität mittelfristig weiterhin aufnahmefähige Fremdkapitalmärkte und attraktive Finanzierungskonditionen. Von dauerhaften Auswirkungen durch die fortlaufenden Brexit-Verhandlungen gehen wir aktuell angesichts des globalen Charakters der Fremdkapitalmärkte auch insofern nicht aus. Mit einem nachhaltig im pfandbrieffähigen Bereich liegenden Verschuldungsgrad und dem Investmentgrade-Rating bleiben die Fremdkapitalinstrumente von Vonovia auch bei rückläufiger Liquidität ein gefragtes Investment.

Negative Auswirkungen auf die Kapitalmärkte könnten entstehen, wenn sich die potenziellen Handelskriege verschärfen und sich in Folge dessen das gesamtwirtschaftliche Klima und die weltweiten Wachstumsaussichten verschlechtern würden. Der Ruf von deutschen Wohnimmobilienaktien als sicherer Hafen könnte sich infolge eines Brexits ggf. verstärken, wenn Investoren Kapital aus Immobilientiteln in Großbritannien abziehen und alternative Anlagemöglichkeiten suchen.

Zur Begrenzung von finanzwirtschaftlichen Risiken überwachen wir laufend die Finanzierungsmärkte und sind darüber hinaus in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern. Zudem evaluieren wir kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt. Wir erwarten auch in der Zukunft, die notwendigen Volumina unter Verwendung aller Finanzierungsinstrumente refinanzieren zu können. Wesentlich für diese Einschätzung sind unser Investmentgrade-Rating, das ausgewogene Fälligkeitenprofil der finanziellen Verbindlichkeiten, die Variabilität bei den von uns einsetzbaren Finanzierungsinstrumente sowie unsere Bekanntheit als regelmäßiger und zuverlässiger Emittent am Kapitalmarkt.

Unsere Fremdmittelfinanzierungen unterliegen in der Regel marktüblichen Kreditbedingungen (Covenants), welche einerseits die Einhaltung vorgegebener Abschlusskennzahlen vorsehen, aber beispielsweise auch den Verkauf von Immobilien beschränken bzw. Mindestverkaufswerte vorschreiben können. Darüber hinaus ist Vonovia gehalten, die für die Aufrechterhaltung der Kreditwürdigkeitseinstufung (Credit Rating) durch Ratingagenturen notwendigen Bedingungen einzuhalten, welche sich ebenfalls im Wesentlichen auf die Einhaltung von bestimmten Abschlusskennzahlen beziehen. Die Einhaltung der betreffenden Bedingungen wird dementsprechend laufend überwacht und berichtet.

Bei einem Teil unserer Fremdmittel handelt es sich um Förderdarlehen, welche die Möglichkeit von Mieterhöhungen begrenzen und damit unsere unternehmerischen Optionen einschränken. Hier achten wir streng auf die Einhaltung aller Vorgaben, nutzen aber vorhandene Spielräume aus.

Im Rahmen der finanziellen Risiken unterliegen wir auch einem Liquiditätsrisiko. Unser Liquiditätsmanagement basiert auf einer täglichen Disposition unserer Bankkonten, einem wöchentlichen Finanzstatus und einer rollierenden Liquiditätsplanung auf Monatsbasis unter Berücksichtigung der jeweiligen Restriktionen. Regelmäßige positive Cashflows aus unserem Kerngeschäft lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen.

Insgesamt verfügt die Vonovia SE zum Stichtag über ausreichend liquide Mittel und potenzielle Finanzierungsmöglichkeiten, um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des Vonovia Konzerns zu gewährleisten.

Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern einem zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiko aus. Zur Begrenzung bzw. Ausschaltung dieser Risiken setzt das Unternehmen derivative Finanzinstrumente ein. Diese Finanzinstrumente dienen zur Absicherung von Zinsrisiken im Zusammenhang mit bestehenden Finanzierungen und dürfen grundsätzlich nicht zu Spekulationszwecken eingesetzt werden. Zur Beschreibung der derivativen Finanzinstrumente verweisen wir auf den Konzernanhang, Ziffer 44 (Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps).

Sonstige Risiken

Für Vonovia können sich Risiken ergeben, die sich nicht in die oben beschriebenen Kategorien einordnen lassen. So kann Vonovia Risiken durch Altlasten einschließlich Bergbauschäden, Bodenbeschaffenheit oder Kriegsmunition ausgesetzt sein. Zudem ist Vonovia im Ruhrgebiet Eigentümerin und/oder Verwalterin von einer Vielzahl von Gebäuden, die im Bereich des oberflächennahen/tagesnahen Bergbaus über nur gering mächtigen Deckungsschichten liegen. Dies betrifft überwiegend den Raum Essen – Bochum – Dortmund. Dieser Bergbau begründet eventuell Risiken, die Schäden an der Erdoberfläche und/oder an Baulichkeiten (z. B. an Verkehrswegen, Gebäuden u. a.) verursachen können. Vonovia begegnet diesem sowohl wirtschaftlichen als auch haftungsrechtlichen Risiko mit einer systematischen Bestandsbegehung aller dem Bereich des tagesnahen Bergbaus zugeordneten Häusern durch externe Gutachter. Auf Basis dieser Begehungsergebnisse und unter Einbeziehung externer Experten werden die als risikobehaftet eingestuften Objekte bergbaulich untersucht und ggf. sofort saniert. Der Nachweis der Stand- und Verkehrssicherheit wird anschließend durch ein Gutachten bestätigt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts sind keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Entwicklung erkennbar, die den Fortbestand der Vonovia SE, eines we-

sentlichen einbezogenen Unternehmens oder des Konzerns gefährden könnten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit und/oder der möglichen finanziellen Auswirkung einzelner Risikofelder beziehungsweise einzelner Chancenfelder leicht erhöht. Daraus ergibt sich jedoch im Gesamtbild keine grundlegende Änderung der Risiko- beziehungsweise Chancenlage.

Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die Nachfrage nach Wohnraum wird in starkem Maße von demografischen Faktoren und dem konjunkturellen Umfeld bestimmt. Die Haushalte in Deutschland werden tendenziell immer kleiner. Ein- bis Zwei-Personenhaushalte stellen seit mehreren Jahrzehnten die größte Gruppe dar, wobei ihr gemeinsamer Anteil nahezu kontinuierlich zunahm. Laut Haushaltsvorausberechnung 2017 des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS) wird die Zahl der privaten Haushalte 2035 gegenüber 2015 weiter zunehmen. Getragen wird die Entwicklung auch in Zukunft durch Zuwächse bei Ein- bis Zwei-Personenhaushalten, während die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern 2015 bis 2035 in Deutschland insgesamt zurückgeht. Ausgehend von neueren Tendenzen zu mehr Eheschließungen und Geburten werden in der Zukunft die bisher stark rückläufigen Trends bei den Haushalten mit drei und mehr Personen voraussichtlich an Tempo verlieren. Die Entwicklung wird regional sehr unterschiedlich verlaufen: Während die Zahl der Haushalte in den westdeutschen Flächenländern von 2015 bis 2035 voraussichtlich um 7 % und in den Stadtstaaten sogar um 13 % steigen wird, ist in den ostdeutschen Flächenländern ein Rückgang um rund 3 % zu erwarten. Angesichts dieser Trends dürften Nachfrage und Marktchancen für bestehende Wohnungen kleiner und mittlerer Größe steigen, die das Kernprodukt von Vonovia darstellen.

Die Bevölkerung in Deutschland wächst seit mehreren Jahren, aber das Wachstum ist regional unterschiedlich. Die Bevölkerungszugewinne aus dem Ausland werden kleinräumig durch Binnenwanderungen innerhalb Deutschlands ergänzt. Großstädte und Ballungszentren sowie ihr Umland sind die Gewinner. Nach Angaben des GdW sind die 66 kreisfreien Großstädte zwischen 2010 und 2016 insgesamt um 1,35 Millionen Einwohner gewachsen. Trotz zuletzt gesunkener Binnenzuwanderung verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenzuwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse. Der Trend zur Reurbanisierung der großen Städte setzt sich fort, aber die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender werden immer knapper, sodass Wohnungssuchende ins Umland ausweichen. Stadt-Umlandwanderungen in das nähere Umland haben daher in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen.

Da wesentliche Teile des Wohnungsportfolios von Vonovia in Großstädten und Ballungsräumen liegen, könnte auch Vonovia von diesen Trends profitieren.

Zudem kann die anhaltend angespannte Wohnungsmarktlage in bestimmten Ballungsräumen zu politischen Entscheidungen führen, die die Erweiterung der Wohnraum- oder Mietförderung beabsichtigen. Dies kann regional positive Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit von Vonovia haben.

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Mit den in 2018 getätigten Akquisitionen der BUWOG und der Victoria Park hat Vonovia begonnen, ihre Geschäftsaktivitäten in attraktive europäische Auslandsmärkte auszuweiten. Bei Fortführung dieser Unternehmensstrategie können sich hier weitere Wachstumschancen in diesen und anderen europäischen Ländern ergeben. Unsere Akquisitionsstrategie ist darauf ausgerichtet, die Märkte zu beobachten und konkrete Akquisitionschancen zu prüfen und neue Märkte zu erschließen. Wir verfolgen unsere Akquisitionen auf opportunistischer Basis. Bevor wir sie durchführen, müssen sie als wertsteigernd eingeschätzt werden. Eine solche Wertsteigerung wird in der Regel unter den Gesichtspunkten der strategischen Eignung, der Steigerung des FFO/Aktie und der Neutralität im Hinblick auf den NAV/Aktie beurteilt. Außerdem darf eine Akquisition das stabile Long-Term Corporate Credit Rating auf Niveau ‚BBB+' nicht gefährden.

Mit unserem neuen Segment Development ergeben sich weitere Expansionschancen für das Unternehmen. Unter Einbeziehung der langjährigen Projektentwicklungserfahrungen des BUWOG-Teams werden wir an wachstumsstarken Standorten weitere moderne und zukunftsträchtige Immobilien entwickeln und unser Developmentgeschäft weiter ausbauen. Dabei werden wir sowohl die Projektentwicklung für den Verkauf an Dritte als auch den Bau für den eigenen Bestand vorantreiben. Ebenso sehen wir Chancen darin, den Neubau auf eigenen Grundstücken mit Modulbau oder in konventioneller Bauweise sowie Dachgeschossaufstockungen auszuweiten und damit unser Portfolio anzureichern.

Mit unserer eigenen Handwerkerorganisation erbringen wir einen Großteil der Reparatur-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen für unsere Wohnimmobilien. Zudem weiten wir kontinuierlich den Anteil der Eigenleistung durch unsere Handwerkerorganisation bei Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen aus. Wir beabsichtigen, diesen Leistungsumfang auf alle Arten von technischen Maßnahmen und auf unser gesamtes Wohnungsportfolio zu erweitern und damit die Wertschöpfung aus diesen Leistungen in Vonovia zu überführen. Ebenso koordinieren wir unsere Neubauaktivitäten über unsere Handwerkerorganisation und arbeiten an neuen Baukonzepten wie Modulbaulösungen.

Darüber hinaus haben wir das Leistungsspektrum der eigenen Mitarbeiter auf den Bereich der Pflege und der Modernisierung des Gebäudeumfelds ausgeweitet. Wir beabsichtigen, auch hier den Anteil der Eigenleistung kontinuierlich zu erweitern.

Gezielte Modernisierungsmaßnahmen in eigenen Wohnungen, die wir unseren Mietern optional anbieten, geben uns die Möglichkeit, die Zufriedenheit unserer Kunden zu erhöhen und sie länger an uns zu binden. Zudem können wir hierdurch die Qualität des von uns angebotenen Wohnraums weiter steigern.

Ende 2018 versorgen wir rund 297.000 Haushalte direkt mit einem Kabel-TV-Signal. Wir erwarten, dieses Geschäft in den nächsten Jahren noch weiter auszuweiten und um die Versorgung mit breitbandigem Datenzugang erweitern zu können.

Der Ausbau des Smart-Submetering, der funkbasierten Heizkostenerfassung, geht planmäßig voran. Bis Ende 2018 wurde die Umrüstung von über 130.000 Wohnungen beauftragt. Wir planen, diese Geschäftstätigkeit in den nächsten Jahren in unserem Bestand weiter auszubauen.

Im Bereich der Energielieferung, d. h. des Vertriebs von Strom und Gas an unsere Kunden, haben wir im Geschäftsjahr 2018 erste positive Erfahrungen gemacht. Unser Angebot wird gut vom Markt angenommen. Wir erwarten, dass sich hier weitere Chancen durch die Ausweitung des Geschäftsvolumens ergeben.

Vonovia bewirtschaftet ihre Wohnungsbestände bundesweit mit standardisierten Systemen und Prozessen. Die Akquisition weiterer Immobilienportfolios bietet die Chance, einen zusätzlichen Wertbeitrag durch Skaleneffekte bei der Bewirtschaftung zu erzielen, indem die Kosten bezogen auf eine einzelne Wohnung reduziert werden können. Wir beobachten daher den Markt für Akquisitionsbestände sehr intensiv und prüfen diesen auf Basis unserer strengen Erfolgskriterien.

Durch gezielte kleine, sogenannte taktische Akquisitionen von einzelnen oder mehreren Gebäuden an spezifischen Standorten sowie durch gezielte Maßnahmen im Wohnumfeld sehen wir weiterhin die Chance, ganze Wohnquartiere in ihrer Art und Qualität zu verbessern und damit den Wohnwert für unsere Kunden und die Wertentwicklung unserer Wohnimmobilien zu erhöhen. Zudem besteht die Möglichkeit, durch den Neubau von Gebäuden auf freien Flächen, die in unserem Besitz sind, sowie durch Aufstockung von Gebäuden, das Wohnungsangebot von Vonovia insbesondere in Ballungsgebieten zu erweitern und zudem einen Beitrag zur Reduzierung der Wohnraumknappheit in städtischen Lagen zu leisten. Durch gezieltes Monitoring, frühzeitige Einbindung der Mieterinnen und Mieter und Kooperationen mit sozialen, kulturellen und städtischen Einrichtungen, können die Skaleneffekte von Vonovia optimal genutzt werden, um Quartiere nachhaltig zu entwickeln und den Bestand dort langfristig wertstabil bzw. wertsteigernd zu halten.

Finanzielle Chancen

Die Finanzierung von Vonovia ist abhängig von den Bedingungen am Kapitalmarkt, die aufgrund des geringen Zinsniveaus zurzeit sehr günstig sind. Weiterhin versuchen wir, die Finanzierungskosten bei Einhaltung unserer Rating-Kennziffern und der angestrebten Finanzstruktur zu verbessern. Bei der internen Verkehrswertermittlung unserer Wohnimmobilien werden neben gebäudespezifischen Parametern auch Standortmerkmale in die Bewertung einbezogen. Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen möglichen weiterhin steigenden Nachfrage bei nahezu gleichbleibendem Angebot für preisgünstigen Wohnraum könnte sich über die in diesem Geschäftsjahr realisierte Werterhöhung unserer Immobilien hinaus eine weitere Erhöhung unserer Verkehrswerte ergeben. Dies würde sich direkt positiv auf die Ertragslage und den bilanziellen Verschuldungsgrad unseres Unternehmens auswirken.

Prognosebericht

Erwartete Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Deutschland

Laut dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) verzeichnet die deutsche Wirtschaft einen starken Jahresauftakt 2019. Die Konjunktur wächst weiter und die Forschungsinstitute gehen weiterhin von einem anhaltenden Aufschwung aus, jedoch mit vermindertem Wachstumstempo. Mit einer Rezession wird nicht gerechnet, da die binnenkonjunkturellen Kräfte weiterhin intakt scheinen. Während das IfW und das DIW für 2019 mit einem Anstieg des BIP von 1,8 % bzw. 1,6 % rechnen, schätzt das Ifo Institut die durch die Autoindustrie verursachte Schwächeperiode und die vielfältigen Unsicherheiten der Weltwirtschaft nachhaltiger ein und korrigiert seine Wachstumsprognose für 2019 mit 1,1 % deutlicher nach unten, die Bundesregierung rechnet mit 1,0 %. Die Spätphase des seit neun Jahren andauernden Aufschwungs scheint damit erreicht. Dennoch stehe die deutsche Wirtschaft nach wie vor vergleichsweise gut da. Mit dem Wegfall der Produktions- und Auslieferprobleme der Autoindustrie wegen des Übergangs auf den neuen Zulassungsstandard (WLTP) und dem Rückgang des Niedrigwassers, was die Binnenschifffahrt und damit die logistische Versorgung und Produktion eingeschränkt hatte, dürfte laut IfW wieder mit einem spürbaren Impuls zu rechnen sein.

Mit Beginn 2019 treten verschiedene fiskalische Maßnahmen wie die Absenkung des Beitragssatzes zur Arbeitslosenversicherung, die paritätische Finanzierung der Krankenversicherung oder die Mütterrente in Kraft, die die Kaufkraft der Haushalte merklich anheben. In der Folge dürfte der private Konsum einen kräftigen Impuls erhalten. Die Industrie wird voraussichtlich kein wesentlicher Antreiber der Konjunktur sein, da die ausländischen Absatzmärkte an Schwung verlieren und zudem viele Bereiche an ihrer Kapazitätsgrenze operieren. Damit dürfte sich ebenfalls der Beschäftigungsaufbau, auch vor dem Hintergrund des knappen Arbeitskräfteangebots, abschwächen. Die nicht exportorientierten und konsumnahen Branchen hingegen rechnen noch mit Zuwachsraten, allen voran die Bauindustrie und das Handwerk. Die Wirtschaftsinstitute erwarten eine Inflation auf Basis der Verbraucherpreise von 2,1 % (IfW) bzw. 2,2 % (Ifo). Bei der Arbeitslosenquote wird mit einem Rückgang unter 5,0 % gerechnet (IfW: 4,9 %, Ifo: 4,8 %).

Sorgen bereiten die internationalen Handelskonflikte. Die Streitigkeiten zwischen den USA und China drücken bereits das Wachstum der wichtigen chinesischen Volkswirtschaft. Deutsche Exporteure, Autobauer und andere Investoren müssen sich auf geringere Absätze in China als wichtigem Exportland einstellen. Als Folge des Handelsstreits könnte es auch über höhere Importpreise zu einem schnelleren Anstieg der Inflationsraten kommen. Hinzu kommen die Unwägbarkeiten des Brexits. Sollte es zu einem ungeordneten Ausscheiden des Vereinten Königreichs kommen, dürfte die Wiedereinführung von Zöllen und Grenzkontrollen erhebliche Folgen für die britische Konjunktur und damit auch für den Euro-Raum haben. Auch die Schuldenpolitik Italiens kann zu Turbulenzen an den Finanzmärkten führen, da die hohen Risikoprämien auf italienische Staatsanleihen Risiken für die konjunkturelle Entwicklung darstellen. Angesichts der schwächeren Entwicklungen wird zwar nicht davon ausgegangen, dass die EZB in 2019 eine erste Zinsanhebung vornehmen wird, aber die Wachsamkeit ist nach wie vor hoch.

Für 2020 rechnen das IfW und das IfO Institut mit einer Wachstumsrate von 1,8 % bzw. 1,6 %, einer Inflation auf Basis der Verbraucherpreise von 1,8 % bzw. 2,0 % und einer Arbeitslosenquote von 4,7 % bzw. 4,6 %.

Wohnungsmarkt: in 2019 erneut ein Anstieg von Mieten und Preisen erwartet

Der Aufschwung am Immobilienmarkt geht ins zehnte Jahr und befindet sich damit in einer reifen Phase, berichten die Experten der Helaba–Landesbank Hessen-Thüringen. Weiterhin niedrige Zinsen und das robuste Wirtschaftswachstum – die Helaba rechnet in ihrem Jahresausblick 2019 mit einem Wachstum des BIP von 1,5 % – bilden gute Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche im Jahr 2019. Der Miet- und Kaufpreisanstieg am deutschen Wohnungsmarkt ist laut Helaba insbesondere auf das Auseinanderklaffen von Angebot und Nachfrage vor allem in den

Ballungsräumen zurückzuführen, daran werde sich 2019 wenig ändern. Die Experten von DB-Research erwarten für 2019 bestenfalls eine leicht geringere Preis- und Mietdynamik, die Wohnimmobilienpreise dürften erneut kräftiger steigen als die Konsumentenpreise. Der Deutsche Mieterbund rechnet für 2019 mit einem Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete in den Städten von 3 bis 5 %. Wegen der guten Lohn- und Einkommensentwicklung dürfte laut DB Research die Preisentwicklung die Nachfrage nur geringfügig dämpfen und auch ein weiterer Anstieg der fünf- bis zehnjährigen Hypothekenzinsen dürfte nur einen kleinen Nachfragerückgang bewirken. Wohneigentum bleibt laut DB Research von der Zinsseite her erschwinglich, die Erschwinglichkeit wird aber voraussichtlich auch 2019 weiterhin abnehmen und es bestehen ausgeprägte regionale Unterschiede. Obwohl sich eine Zinswende im Jahr 2019 sehr wahrscheinlich abzeichnet, ist laut Immobilienscout 24 nicht mit einer sofortigen Trendumkehr der Preisentwicklung auf Bundesebene zu rechnen. Vielmehr ist von einem langsamen Auslaufen des Immobilien-Superzyklus auszugehen. Das verhaltene Wachstum bei den fertiggestellten Wohnungen wird 2019 eine Fortsetzung finden. DB Research erwartet 315.000 (Helaba 320.000) fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2019 gegenüber rund 300.000 im Jahr 2018. Damit dürfte die Schere zwischen Angebot und Nachfrage weiter auseinandergehen. Basierend auf der verhaltenen Wachstumsdynamik dürfte laut DB Research erst im Jahr 2022 das zusätzliche jährliche Angebot die zusätzliche jährliche Wohnraumnachfrage von wenigstens 350.000 Wohnungen übertreffen. Da das Zyklusende des Immobilienbooms nach Einschätzung von DB Research noch einige Jahre in der Zukunft liegen dürfte, hat das Risiko einer Blasenbildung im aktuellen Zyklus deutlich zugenommen. IWF und Bundesbank berichten, dass nach dem dynamischen Anstieg der letzten Jahre in einigen deutschen Städten die Wohnungspreise über dem Niveau liegen, dass aufgrund von Fundamentaldaten zu erwarten wäre, was auf Überbewertungen schließen lässt. Der empirica-Blasenindex für Deutschland überschritt bereits zum 3. Quartal 2017 die Nulllinie gegenüber dem „blasenfreien" Referenzjahr 2004. Zum 4. Quartal 2018 stieg der Gesamtindex gegenüber dem Vorjahresquartal weiter an. Mieten und Kaufpreise wachsen in 278 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang. In 18 Kreisen werden laut empirica zu viele Wohnungen gebaut. Für 223 Kreise zeigt der Blasenindex eine mäßige bis hohe Gefahr.

Neben dem übergeordneten wohnungspolitischen Ziel, dem Bau von 1,5 Mio. Wohnungen, hat die Bundesregierung im Rahmen einer Wohnrauminitiative diverse Maßnahmen geplant bzw. schon auf den Weg gebracht. Während das Baukindergeld bereits im September 2018 eingeführt wurde und das Mietrechtsanpassungsgesetz seit dem 1. Januar 2019 gilt, hat der Gesetzesentwurf zur Einführung einer Sonderabschreibung für Mietwohnungsbau den Bundesrat im Dezember 2018 noch nicht passiert. Hinsichtlich einer beabsichtigten Änderung der Grunderwerbsteuer bei Share Deals haben die Finanzminister der Länder laut Hessischem Finanzministerium nun Gesetzestexte beschlossen, die in ein Gesetzgebungsverfahren des Bundes eingebracht werden sollen. Die Hürden für Share Deals sollen damit erhöht werden. Weitere Gesetzesvorhaben mit Relevanz für die Immobilienbranche, die laut IVD im Jahr 2019 diskutiert werden, sind u. a. die Neuordnung des Mietspiegels und die Reform der Grundsteuer.

Österreich

Nachdem die Exporte und die Binnenkonjunktur, getrieben durch die hohe Konsumdynamik und kräftige Investitionstätigkeiten, mit 2,7 % für den höchsten BIP-Anstieg seit 2011 gesorgt haben, war eine Verlangsamung des Wachstumstempos bereits im auslaufenden Jahr 2018 spürbar. Die Wirtschaft Österreichs befindet sich in einer Spätphase der Hochkonjunktur. 2019 rechnet das WIFO mit einem geringeren, jedoch noch robusten Wirtschaftswachstum von 2,0 %, für 2020 noch mit einer Zunahme des BIP von 1,8 %. Die Bank Austria erwartet mit 1,9 % in 2019 und 1,5 % in 2020 ein geringeres Wirtschaftswachstum. Österreich begegnet der globalen Abschwächung und den damit steigenden Anforderungen an die Exportwirtschaft mit einer soliden Binnennachfrage, insbesondere einer anhaltenden Stärke des privaten Konsums, der in diesem und im Folgejahr eine entscheidende Rolle bei der Abfederung der ungünstigen externen Einflüsse auf die heimische Konjunktur übernehmen wird. Die Investitionen dürften in der kommenden Zeit hingegen nur noch moderat wachsen. Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt wird sich fortsetzen, sodass laut WIFO mit einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote nach nationaler Definition auf 7,3 % in 2019 (Bank Austria: 7,5 %) und 7,2 % in 2020 (Bank Austria 7,5 %) gerechnet wird. Die Inflationsrate wird sich nach Schätzung des WIFO bei 2,0 % einpendeln. Für Österreich gelten die gleichen Risiken, wie sie bereits für Deutschland beschrieben wurden. Allen voran die Auswirkungen des Handelskonflikts zwischen den USA und China, die politischen Unsicherheiten im Euroraum wie die Folgen des Brexits und die sich abkühlende Weltkonjunktur.

Die Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt sind unverändert gut, denn das Jahr 2018 wurde durch das niedrige Zinsniveau, ein leicht rückläufiges, aber immer noch gutes Immobilienangebot sowie eine sehr gute Nachfrage nach Immobilien seitens Eigennutzer und Anleger geprägt und daran werde sich auch in 2019 nichts Wesentliches ändern, berichten die Experten des Immobiliendienstleisters RE/MAX Austria. Laut RE/MAX-Immobilien-Zukunfts-Index – der Summe der Expertenmeinungen von rund 560 Immobilien-Fachleuten in ganz Österreich – wird erwartet, dass 2019 die Nachfrage stärker als das Immobilienangebot steigt und in Summe die Preise für Wohnimmobilien weiterhin leicht zunehmen, aber die Steigerungsraten unter den Vorjahres-

werten liegen. Die Wohnungskaufpreise steigen voraussichtlich stärker als frei zu vereinbarende Mieten. Die größte Nachfrage- und Preissteigerung wird bei Baugrundstücken erwartet. Nach Schätzung der RE/MAX-Experten werden Mieten und Preise für Eigentumswohnungen sowohl in den Zentren der Städte als auch am Stadtrand weiter anwachsen, während in Landgemeinden die Preise für Eigentumswohnungen nahezu unverändert bleiben und die Mieten schwächeln. Der Stadt- und Zinshausmarkt bewege sich derzeit auf eine Gleichgewichtssituation zu, es wird ebenfalls mit einem Preiswachstum gerechnet. Für Wien 2019 rechnet EHL 2019 mit Mietsteigerungen von rund 1,5 % und Steigerungen der Wohnungskaufpreise in durchschnittlichen Lagen von ca. 2,75 bis 4 %. Laut EHL belasten die neue Bauordnung, z. B. mit der Vorschrift über einen höheren Anteil geförderter Wohnungen bei Neuwidmungen, und ein OGH-Urteil zu Lagezuschlägen den Wiener Wohnungsmarkt. Kurz- und mittelfristig werde das Wohnungsangebot negativ beeinflusst, womit auch die leichte Entspannung bei den Wohnungspreisen und -mieten ein Ende nehmen könne. Mit Blick auf den Wohninvestmentmarkt zeichnen nach Ansicht von EHL die demographischen Änderungen – insbesondere das prognostizierte Bevölkerungswachstum – und die weiter fortschreitende Urbanisierung für eine langfristig stabile Entwicklung, die besonders sicherheitsorientierte Käufer anspreche, ein äußerst nachhaltiges Investmentszenario. Der OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien zeigt für Wien und für Österreich insgesamt im 2. Quartal 2018 gegenüber dem Vorquartal einen weiteren Anstieg einer möglichen Überbewertung an.

Schweden

Nach Einschätzung der Konjunkturforscher des NIWF befindet sich die schwedische Wirtschaft in einer Verlangsamungsphase. Nachdem das BIP 2018 um voraussichtlich 1,9 % gewachsen ist, rechnet das NIWF für 2019 mit einem Wachstum des BIP zu Marktpreisen von 1,4 % und 2020 von 1,6 %. Insbesondere wegen der anhaltend rückläufigen Wohninvestitionen wird sich 2019 das Wachstum der Inlandsnachfrage abschwächen. Die Swedbank schätzt in ihrem Ausblick das erwartete Wirtschaftswachstum positiver ein und geht für 2019 und 2020 von einem Wachstum von jeweils knapp unter 2,0 % aus. Während sich die Immobilieninvestitionen und der private Konsum weiter verlangsamen, sind die öffentlichen Investitionsaussichten recht solide und das Geschäftsklima scheint trotz zunehmender Unsicherheiten noch stabil. Obwohl sich die schwedische Wirtschaft nahe an der Kapazitätsgrenze befindet, sind Inflation und Lohnwachstum noch relativ gedämpft. Aufgrund des zunehmenden Protektionismus steigen jedoch auch für Schweden die Risiken des Exports, auch vor dem Hintergrund, dass mit dem Brexit und der Haushaltsmisere Italiens die Unsicherheiten im europäischen Hauptabsatzmarkt wachsen. Mit der prognostizierten steigenden Bevölkerung nimmt auch die Erwerbsbevölkerung zu. Da nur mit einem geringen Beschäftigungswachstum gerechnet wird, dürfte für 2019 die Arbeitslosigkeit leicht zunehmen. Auch das Lohnwachstum wurde vom NIWF für 2019 leicht nach unten korrigiert. Die Riksbank plant weitere Zinsanhebungen in 0,5-%-Schritten – die nächste im Dezember 2019 auf 0,25 % und ein Jahr später auf 0,75 %. Insgesamt wird angesichts der geringeren Inlandsfrage, der zurückgehenden Exporte und der schwachen Krone zwar mit einer Abflachung der Konjunktur, aber nicht mit einem erheblichen Abschwung gerechnet.

In den meisten Teilen des Landes besteht auch weiterhin ein Mangel an Wohnraum. Die Ergebnisse der Wohnungsmarktumfrage 2018 von Schwedens Amt für Wohnungswesen, Bauwesen und Raumordnung weisen für 243 der 290 Gemeinden in Schweden Wohnungsknappheit aus und 195 Gemeinden erwarten auch in drei Jahren noch Wohnungsmangel. Laut der Konjunkturumfrage der schwedischen Reichsbank (November 2018) berichten die Immobilienunternehmen von einem starken Markt für Gewerberäume und für Mietwohnungen. Hinsichtlich der Verkäufe von Mieter-Eigentümer-Wohnungen ist jedoch ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen und Bauträger sind besonders von der nachlassenden Nachfrage nach neu gebauten Mieter-Eigentümer-Wohnungen betroffen. Der Europäischen Kommission zufolge scheint der jüngste Anstieg der Bautätigkeit zu stark auf Entwicklungen im oberen Segment („High-End-Developments“) gerichtet zu sein und das auch in einigen regionalen Märkten, in denen die Nutzer-Nachfrage nach solchen Immobilien tendenziell besonders begrenzt ist. Daher besteht in bestimmten Segmenten des Wohnungsmarkts die Gefahr eines Überangebots, während in der Nähe wichtiger Wirtschaftszentren ein chronischer Mangel an bezahlbarem Wohnraum besteht. Schwedens Mietmarkt ist reguliert und Mieterhöhungen sind begrenzt, die Mieten können jedoch bei Investitionen in wohnwertverbessernde Maßnahmen angehoben werden. Nachdem die Wohnungsbauinvestitionen Anfang 2018 auf ein historisch hohes Niveau gestiegen waren, sinken sie wieder. Dies ist laut NIWF zum Teil auf die Ende 2017 und Anfang 2018 gesunkenen Häuserpreise zurückzuführen. Der Rückgang hat dazu geführt, dass die Zahl der Baustarts stark abgenommen hat und die Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2019 rückläufig sein dürften. Die Wohnimmobilienpreise dürften sich laut Helaba derweil aufgrund des weiterhin niedrigen Zinsniveaus und des guten Arbeitsmarktes stabilisieren. Trotz der jüngsten Rückgänge deuten laut Europäischer Kommission einzelne Bewertungsindikatoren darauf hin, dass die Preise weiterhin oberhalb des Niveaus liegen, das aufgrund der Fundamentaldaten gerechtfertigt erscheint. Während CBRE berichtet, dass die Wachstumsaussichten weiterhin vorwiegend positiv sind, besteht laut NIWF das Risiko eines weiteren Rückgangs der Immobilienpreise. Laut der Swedbank ist das Segment neu gebauter Eigentumswohnungen für Selbstnutzer in den Ballungsräumen weiterhin unter Druck.

Erwartete Entwicklung des Unternehmens

Vergleich der berichteten Prognosen mit den Geschäftsjahreszahlen 2018

Für Vonovia war das Geschäftsjahr 2018 insgesamt sehr erfolgreich. Wir haben konsequent unsere Unternehmensstrategie umgesetzt. Durch die Akquisitionen BUWOG und Victoria Park haben wir unsere führende Marktposition weiter ausgebaut und unser Geschäft internationalisiert. Darüber hinaus haben wir unser Investitionsprogramm zur Modernisierung unserer Bestände planmäßig umgesetzt und eine weitere Steigerung der Effizienz bei der Bewirtschaftung unserer Immobilien erreichen können. Unser Value-add-Geschäft haben wir insbesondere durch den Ausbau unserer Handwerker- und Wohnumfeldorganisation weiter vergrößert. Ergänzend haben wir im Jahr 2018 unser Energielieferungsgeschäft aufgebaut. Bundesweit bieten wir unseren Mietern die Strom- und Gasversorgung durch die Vonovia Energie Service GmbH an.

Auf Gesamtkonzernebene konnten wir im Geschäftsjahr 2018 unsere bedeutsamsten Steuerungskennzahlen (gemäß Steuerungssystem 2017) i. S. d. DRS 20, Adjusted NAV pro Aktie und FFO 1 weiter deutlich verbessern. Die im Geschäftsbericht 2017 veröffentlichte Prognose für den Adjusted NAV pro Aktie und den FFO 1 haben wir deutlich übertroffen und die zuletzt im Zwischenbericht zum 3. Quartal 2018 veröffentlichte Prognose haben wir erreicht, der CSI lag leicht unter Vorjahresniveau.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns prognostizierten Steuerungskennzahlen sowie deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2018. Darüber hinaus ist die Prognose 2019 für die neuen Steuerungskennzahlen Adjusted EBITDA Total und Group FFO dargestellt.

	Ist 2017	Prognose 2018*	Letzte Prognose 2018 Quartalsmitteilung Q3 2018	Ist 2018	Prognose 2019
Adjusted NAV/Aktie	38,49 €	ausgesetzt	~45 €	44,90 €	ausgesetzt
FFO 1*	919,5 Mio. €	960–980 Mio. €	1.050–1.070 Mio. €	1.064,7 Mio. €	–
FFO 1/Aktie	1,90 €	1,98–2,02 €	2,03–2,07 €	2,06 €	–
Adjusted EBITDA Total	1.319,7 Mio. €			1.554,8 Mio. €	1.650–1.700 Mio. €
Group FFO	975,0 Mio. €			1.132,0 Mio. €	1.140–1.190 Mio. €
Group FFO/Aktie	2,01 €			2,18 €	2,20–2,30 €
CSI	Steigerung um 1,6 %	Vergleichbarer CSI wie 2017	Leicht unter Vorjahr	Rückgang um 2,6 %	Leicht über Vorjahr
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.667,9 Mio. €	1.660–1.680 Mio. €	1.890–1.910 Mio. €	1.894,2 Mio. €	2.020–2.070 Mio. €
Organische Mietsteigerung	4,2 %	Steigerung um 4,6–4,8 %	Steigerung um ~4,4%	4,4 %	Steigerung um ~4,4%
Leerstandsquote	2,5 %	<2,5 %	<2,5 %	2,4 %	–
Instandhaltung inkl. substanzwahrende Investitionen	346,2 Mio. €	~360 Mio. €	~410 Mio. €	430,4 Mio. €	–
Modernisierung und Neubau	778,6 Mio. €	~1.000 Mio. €	~1.000 Mio. €	1.139,0 Mio. €	1.300–1.600 Mio. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales	2.608	~2.300	~2.800	2.818	~2.500
Step-up Recurring Sales	32,6 %	~30%	~35 %	35,5 %	~30 %
Anzahl verkaufter Einheiten Non-core Disposals	9.172	opportunistischen Verkauf fortsetzen	~13.000	12.284	–
Step-up Non-core Disposals	7,9 %	>0%	>20 %	23,0 %	–

* FFO1 2017 adjusted inkl. Holdingkosten Transaktion; Prognose gemäß Konzernlagebericht 2017 ohne BUWOG, Victoria Park.
** Basierend auf der jeweils aktuellen Anzahl Aktien, 2019: 518,1 Mio.

Unser **Adjusted NAV** pro Aktie lag mit 44,90 € in 2018 16,7 % über dem Vorjahreswert von 38,49 €. Darin enthalten sind Effekte aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von insgesamt 3,5 Mrd. €. Gegenläufig war die Ausschüttung der Dividende – unter Berücksichtigung der Scrip-Dividende (Annahmequote 40,9 %) – in Höhe von 378,8 Mio. € an unsere Aktionäre 2018. Unser EPRA NAV entwickelte sich von 21.284,6 Mio. € zum Jahresende 2017 um 22,6 % auf 26.105,0 Mio. € zum 31. Dezember 2018.

Der **FFO 1** stieg in 2018 um 15,8 % auf 1.064,7 Mio. € (2017: 919,5 Mio. €) an und lag damit in der zuletzt prognostizierten Bandbreite von 1.050–1.070 Mio. € sowie deutlich über der zu Jahresbeginn im Geschäftsbericht 2017 prognostizierten Bandbreite von 960–980 Mio. €. Wesentliche Gründe hierfür waren die Akquisition der BUWOG und Victoria Park sowie eine allgemein bessere Geschäftsentwicklung als zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2017 erwartet.

Im Wesentlichen akquisitionsbedingt stieg das **Adjusted EBIDTA Total** von 1.319,7 Mio. € in 2017 auf 1.554,8 Mio. € an.

Im Geschäftsjahr 2018 stieg der **Group FFO** um 16,1 % von 975,0 Mio. € auf 1.132,0 Mio. € an.

Unsere Kundenzufriedenheit gemessen am CSI bewegte sich etwas unter dem von uns angestrebten Niveau. Der CSI 2018 lag leicht unter dem Niveau des Geschäftsjahres 2017.

Prognose für das Geschäftsjahr 2019

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2019 basiert auf der im Kapitel Steuerungssystem dargestellten Unternehmensplanung für den Gesamtkonzern Vonovia. Dabei wurden im Rahmen unserer Planung für das Jahr 2019 mögliche Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens angemessen berücksichtigt, sodass diese Planung eine realistische Erwartung der Portfolioentwicklung und Entwicklung von Vonovia widerspiegelt. Die nachstehenden Prognosedaten beziehen sich auf das Portfolio von Vonovia zum Zeitpunkt der Planung für das Jahr 2019 im Herbst 2018.

Weiterhin bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen. Diese sind im Kapitel Chancen und Risiken beschrieben.

Die Prognose der bedeutsamen Leistungskennzahlen wurde in Übereinstimmung mit den im Jahresabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen.

Im Rahmen der Planung für das Jahr 2019 haben wir die oben dargestellten Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland zugrunde gelegt.

Auch im Geschäftsjahr 2019 beabsichtigen wir, unsere führende Position im deutschen Wohnimmobilienmarkt weiter auszubauen und unsere erfolgreiche Geschäftsstrategie weiter fortzuführen. Insbesondere werden wir unser Investitionsprogramm in den Bereichen Modernisierung und Neubau sowie unsere Aktivitäten im Segment Value-add weiter ausbauen. Unsere bisher eingeschlagene Verkaufsstrategie der Wohnungsprivatisierung werden wir 2019 fortsetzen.

Im Geschäftsjahr 2019 beabsichtigen wir, unsere nachhaltige operative Ertragskraft nochmals weiter zu verbessern. Hierzu werden auch die im Geschäftsjahr 2018 realisierten Modernisierungen beitragen. Für den **Adjusted EBITDA Total** erwarten wir in 2019 einen Anstieg auf 1.650–1.700 Mio. €. Für den **Group FFO** erwarten wir einen Anstieg in 2019 auf 1.140–1.190 Mio. €. Zum Anstieg des Adjusted EBITDA Total sowie des Group FFO werden insbesondere die Segmente Rental und Development beitragen, während für das Segment Recurring Sales, das sich nach einem sehr erfolgreichen Jahr auf einem normalen Niveau wiederfindet, ein geringfügiger Rückgang erwartet wird. Dies entspricht einem Group FFO pro Aktie – bei einer unveränderten Anzahl der Aktien – von 2,20–2,30 €. In dieser Prognose berücksichtigen wir keine weiteren größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen. Wir werden auch im Geschäftsjahr 2019 unsere Anstrengungen zur Verbesserung unseres Kundenservices weiter fortsetzen. Ausgehend von dem Kundenzufriedenheitsindex 2018 erwarten wir für 2019 einen leichten Anstieg des **CSI** in 2019. Für 2019 erwarten wir eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswertes und einen moderaten Anstieg des Adjusted NAV/Aktie.

In 2019 werden wir unsere Investitionen in unsere Immobilienbestände auf hohem Niveau fortführen. Wir planen für das Geschäftsjahr 2019 ein Modernisierungsprogramm inkl. Neubau mit einem Volumen in Höhe rund 1.300–1.600 Mio. €.

Hinsichtlich der Mietenentwicklung erwarten wir eine organische Steigerung der monatlichen Ist-Miete pro Quadratmeter in 2019 um rund 4,4 %. Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Mieteinnahmen im Rental Segment in 2019 auf einem Niveau von 2.020–2.070 Mio. € liegen werden.

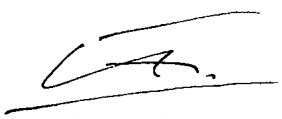
Im Segment Recurring Sales haben wir uns auf den nachhaltigen Verkauf von Eigentumswohnungen konzentriert. Bei der Wohnungsprivatisierung erwarten wir 2019 den Verkauf von ca. 2.500 Wohnungen bei einem Step-up über dem Verkehrswert dieser Wohnungen von rund 30 %.

Für das Jahr 2018 beabsichtigen wir, unsere Aktionäre wieder adäquat am Unternehmenserfolg teilhaben zu lassen und planen, eine Dividende von 1,44 € pro Aktie vorzuschlagen.

Bochum, den 25. Februar 2019

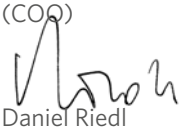
Der Vorstand

Rolf Buch
(CEO)



Klaus Freiberg
(COO)

Helene von Roeder
(CFO)



Daniel Riedl
(CDO)

KONZERNABSCHLUSS

Zum Stichtag weist der Konzern eine stabile finanz- und vermögenswirtschaftliche Lage aus. Bei einer um 11,9 Mrd. € auf 49,4 Mrd. € erhöhten Bilanzsumme beträgt die Eigenkapitalquote 39,8 %. Das Immobilienvermögen beträgt inklusive selbst genutzter Bestände und jener zur Veräußerung gehaltenen Immobilien 44,2 Mrd. €. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betrugen zum Jahresende 0,5 Mrd. €.

148 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
149 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
150 Konzernbilanz
152 Konzern-Kapitalflussrechnung
154 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
156 Konzernanhang

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2017	2018
Erlöse aus der Vermietung		2.344,0	2.647,9
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		47,6	60,3
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	7	**2.391,6**	**2.708,2**
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		1.206,4	1.097,5
Buchwert der veräußerten Immobilien		-1.136,0	-933,7
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		81,1	68,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	8	**151,5**	**232,3**
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)		–	225,1
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		–	-181,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	9	**–**	**43,3**
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	10	3.434,1	3.517,9
Aktivierte Eigenleistungen	11	458,1	608,2
Materialaufwand	12	-1.176,4	-1.381,0
Personalaufwand	13	-416,0	-513,1
Abschreibungen und Wertminderungen	14	-372,2	-737,9
Sonstige betriebliche Erträge	15	110,7	132,2
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-23,0	-21,6
Gewinne/Verluste aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		2,0	1,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	16	-246,8	-300,0
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		0,0	1,8
Finanzerträge	17	46,8	32,1
Finanzaufwendungen	18	-353,0	-449,1
Ergebnis vor Steuern		**4.007,4**	**3.874,3**
Ertragsteuern	19	-1.440,5	-1.471,5
Periodenergebnis		**2.566,9**	**2.402,8**
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Vonovia		2.410,7	2.266,5
Hybridkapitalgeber von Vonovia		40,0	40,0
Nicht beherrschende Anteilseigner		116,2	96,3
Ergebnis pro Aktie (verwässert und unverwässert) in €	20	**5,06**	**4,48**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2017	2018
Periodenergebnis	2.566,9	2.402,8
Cashflow Hedges		
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-168,0	0,4
Steuern auf unrealisierte 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
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
Änderungen der Periode	133,4	-
Steuern auf Änderungen der Periode	-2,4	-
Summe	131,0	-
Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung		
Änderungen der Periode	0,9	16,3
Realisierte Gewinne/Verluste	-	-0,7
Summe	0,9	15,6
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	156,3	21,1
EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis		
Änderungen der Periode	-	60,0
Steuern auf Änderungen der Periode	-	-0,9
Summe	-	59,1
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen		
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	5,1	-7,7
Steuereffekt	-1,8	2,7
Summe	3,3	-5,0
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	3,3	54,1
Sonstiges Ergebnis	159,6	75,2
Gesamtergebnis	**2.726,5**	**2.478,0**
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	2.570,2	2.340,3
Hybridkapitalgeber von Vonovia	40,0	40,0
Nicht beherrschende Anteilseigner	116,3	97,7

Konzernbilanz

Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2017	31.12.2018
Immaterielle Vermögenswerte	21	2.637,1	2.943,2
Sachanlagen	22	177,6	250,4
Investment Properties	23	33.182,8	43.490,9
Finanzielle Vermögenswerte	24	698,0	888,8
Sonstige Vermögenswerte	25	13,8	12,2
Latente Steueransprüche		10,3	54,1
Langfristige Vermögenswerte		**36.719,6**	**47.639,6**
Vorräte	27	6,2	8,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28	234,9	493,1
Finanzielle Vermögenswerte	24	0,5	0,8
Sonstige Vermögenswerte	25	98,4	114,4
Laufende Ertragsteueransprüche	26	47,9	170,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	29	266,2	547,7
Immobilienvorräte	30	–	307,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	31	142,6	105,9
Kurzfristige Vermögenswerte		**796,7**	**1.748,0**
Summe Aktiva		**37.516,3**	**49.387,6**

Passiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2017	31.12.2018
Gezeichnetes Kapital		485,1	518,1
Kapitalrücklage		5.966,3	7.183,4
Gewinnrücklagen		8.471,6	9.942,0
Sonstige Rücklagen		157,8	236,7
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia		**15.080,8**	**17.880,2**
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		1.001,6	1.001,6
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber		**16.082,4**	**18.881,8**
Nicht beherrschende Anteile		608,8	782,3
Eigenkapital	32	**16.691,2**	**19.664,1**
Rückstellungen	33	607,2	616,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34	2,4	4,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	35	12.459,4	17.437,5
Derivate	36	8,7	69,8
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	37	94,7	94,7
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	38	24,9	24,2
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	39	–	56,1
Sonstige Verbindlichkeiten	40	65,3	42,5
Latente Steuerschulden		5.322,6	7.231,9
Langfristige Schulden		**18.585,2**	**25.577,8**
Rückstellungen	33	376,5	450,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34	130,7	239,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	35	1.601,1	2.698,5
Derivate	36	4,4	41,4
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	37	4,6	4,7
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	38	9,0	9,0
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	39	7,7	104,7
Sonstige Verbindlichkeiten	40	105,9	597,8
Kurzfristige Schulden		**2.239,9**	**4.145,7**
Schulden		**20.825,1**	**29.723,5**
Summe Passiva		**37.516,3**	**49.387,6**

Konzern-Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2017	2018
Periodenergebnis		2.566,9	2.402,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	10	-3.434,1	-3.517,9
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	8	-81,1	-68,5
Abschreibungen	14	372,2	737,9
Zinsaufwendungen/-erträge		326,3	440,1
Ertragsteuern	19	1.440,5	1.471,5
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-70,4	-163,8
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		0,2	0,2
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		0,6	–
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-123,7	-3,4
Ertragsteuerzahlungen		-51,4	-166,4
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		**946,0**	**1.132,5**
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		1.165,2	1.054,2
Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Vermögenswerten		16,4	7,4
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	23	-1.043,0	-1.358,8
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	23/25	-80,2	-211,5
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	4	-1.412,0	-3.387,7
Zinseinzahlungen		3,5	3,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**-1.350,1**	**-3.892,5**

in Mio. €	Erläuterungen	2017	2018
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	32	–	995,8
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	32	-277,9	-401,1
Auszahlungen an Hybridkapitalgeber	32	-40,0	-40,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	35	2.920,5	5.064,2
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	35	-3.248,7	-1.901,6
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	35	-12,5	-54,9
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-47,9	-22,3
Auszahlungen für den Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		-137,1	-309,0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen		276,6	16,2
Zinsauszahlungen		-303,5	-305,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**-870,5**	**3.041,5**
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		**-1.274,6**	**281,5**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		1.540,8	266,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende*	29	**266,2**	**547,7**

* Davon mit Verfügungsbeschränkungen 57,2 Mio. € (31.12.2017: 36,3 Mio. €).

Konzern-Eigenkapital-veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen	
				Cashflow Hedges	EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis
Stand 1. Januar 2017	466,0	5.334,9	6.665,4	-93,2	94,7
Periodenergebnis			2.410,7		
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode			3,2	-110,7	131,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung				135,1	
Gesamtergebnis			2.413,9	24,4	131,0
Kapitalerhöhung	19,1				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		634,3			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-2,9			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-525,1		
Erwerb conwert					
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-82,6		
Stand 31. Dezember 2017	**485,1**	**5.966,3**	**8.471,6**	**-68,8**	**225,7**
Stand 1. Januar 2018	485,1	5.966,3	8.471,6	-68,8	225,7
Periodenergebnis			2.266,5		
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode			-5,1	3,4	59,1
Ergebniswirksame Reklassifizierung				2,1	
Gesamtergebnis			2.261,4	5,5	59,1
Kapitalerhöhung	33,0				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		1.224,4			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-7,5			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-640,3		
Erwerbe (i. W. Victoria Park und BUWOG)					
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		0,2	-150,7		
Stand 31. Dezember 2018	**518,1**	**7.183,4**	**9.942,0**	**-63,3**	**284,8**

	Unterschieds-betrag aus Währungs-umrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybridkapital-geber von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
		1,5	12.467,8	1.001,6	13.469,4	419,0	13.888,4
			2.410,7	40,0	2.450,7	116,2	2.566,9
	0,9	21,2	24,4		24,4	0,1	24,5
		135,1	135,1		135,1		135,1
	0,9	156,3	2.570,2	40,0	2.610,2	116,3	2.726,5
			19,1		19,1		19,1
			634,3		634,3		634,3
			-2,9		-2,9		-2,9
			-525,1		-525,1		-525,1
						127,3	127,3
			-82,6	-40,0	-122,6	-53,8	-176,4
	0,9	**157,8**	**15.080,8**	**1.001,6**	**16.082,4**	**608,8**	**16.691,2**
	0,9	157,8	15.080,8	1.001,6	16.082,4	608,8	16.691,2
			2.266,5	40,0	2.306,5	96,3	2.402,8
	15,0	77,5	72,4		72,4	1,4	73,8
	-0,7	1,4	1,4		1,4		1,4
	14,3	78,9	2.340,3	40,0	2.380,3	97,7	2.478,0
			33,0		33,0		33,0
			1.224,4		1.224,4		1.224,4
			-7,5		-7,5		-7,5
			-640,3		-640,3		-640,3
						554,0	554,0
			-150,5	-40,0	-190,5	-478,2	-668,7
	15,2	**236,7**	**17.880,2**	**1.001,6**	**18.881,8**	**782,3**	**19.664,1**

Konzernanhang

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

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

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

	Stichtagskurs		Periodendurchschnitt	
Basis: 1€	**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 Vermögenswerte der Gruppen von ZGE verteilt, wobei der jeweilige beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten nicht unterschritten werden darf.

Ein realisierter Wertminderungsaufwand im Rahmen der Bewertung eines Geschäfts- oder 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 Wertminderungprüfung 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 designiert 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 Leerstandsraten, können die Bewertung von Investment Properties beeinflussen. Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Investmentportfolios werden im Periodenergebnis der Gruppe erfasst und können somit die Ertragslage von Vonovia wesentlich beeinflussen.

Die Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode berücksichtigt die voraussichtlichen vertraglichen Cashflows. Teilweise beinhalten die Vereinbarungen keine festen Laufzeiten. Daher unterliegen die bei der Bewertung berücksichtigten Cashflows hinsichtlich Höhe und Laufzeit den Annahmen des Managements.

Wie in den Bilanzierung- und Bewertungsmethoden dargestellt, überprüft Vonovia jährlich und sofern irgendein Anhaltspunkt dafür vorliegt, ob eine Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte eingetreten ist. Dann ist der erzielbare Betrag der Gruppe der 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 Ermessensentscheidungen bezüglich der Angemessenheit der bestehenden Steuerschulden zu ändern; solche Änderungen an den Steuerschulden werden Auswirkungen auf den Steueraufwand in der Periode haben, in der eine solche Feststellung getroffen wird.

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

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 Kontrollerwerb im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots ist zurzeit nicht abschließend geregelt. Grundsätzlich erfolgt im Rahmen eines öffentlichen Angebots der Erwerb von Anteilen in der zweiten Angebotsfrist zu exakt gleichen Konditionen wie im Zuge der ersten Angebotsfrist und die beiden Erwerbe stehen in einem engen inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang. Somit stellt der Erwerb auch wenn in zwei Angebotsfristen durchgeführt einen einheitlichen Geschäftsvorfall (linked transaction) dar. Nach dem Vollzug des späteren Erwerbs ist die ursprüngliche Kaufpreisallokation zum 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 entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

Übersicht der relevanten neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards		Verpflichtende Anwendung für Vonovia ab
Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 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 Vermögenswertes 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 immobilienspezifischer 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 Kostenerstattungen	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 Grundstückskürzung auf die inländische Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt. Wegen des Wegfalls der erweiterten Grundstückskürzung 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 Wettbewerbsverbot	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 Unternehmenszusammenschluss	19,6	–	–	66,6	906,4	992,6
Zugänge	17,5	1,0	–	–	–	18,5
Abgänge	-9,6	-0,8	-3,6	–	–	-14,0
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung	–	–	–	–	3,7	3,7
Umbuchungen	3,5	–	–	–	–	3,5
Stand: 31. Dezember 2018	68,3	6,7	8,5	66,6	3.860,9	4.011,0
Kumulierte Abschreibungen						
Stand: 1. Januar 2018	23,7	3,3	5,3	–	337,3	369,6
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	9,1	–	–	–	–	9,1
Abschreibungen des Berichtsjahres	15,7	2,4	1,1	–	–	19,2
Wertminderung	–	–	–	–	681,2	681,2
Abgänge	-9,3	-0,8	-3,6	–	–	-13,7
Umbuchungen	2,4	–	–	–	–	2,4
Stand: 31. Dezember 2018	41,6	4,9	2,8	–	1.018,5	1.067,8
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 Unternehmenszusammenschluss	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 Unternehmenszusammenschluss	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 Öster-reich	GB Schwe-den	Segment Value-add	Segment Develop-ment	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								
	GB Nord	GB Südost	GB West	GB Mitte	GB Süd	GB Zentral	GB Schweden	Segment Value-add	Segment Develop-ment
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
Aktivierte Modernisierungskosten	1,6	–	–	1,6
Abgänge	-1,8	-0,2	-19,8	-21,8
Umbuchungen von Investment Properties	6,5	–	–	6,5
Umbuchungen nach Investment Properties	-10,7	–	–	-10,7
Sonstige Umbuchungen	–	–	1,1	1,1
Stand: 31. Dezember 2018	143,8	46,0	130,3	320,1
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
Aktivierte Modernisierungskosten	1,1	–	–	1,1
Abgänge	-2,3	-0,7	-11,6	-14,6
Umbuchungen von Investment Properties	12,9	–	–	12,9
Umbuchungen nach Investment Properties	-18,0	–	–	-18,0
Stand: 31. Dezember 2017	104,5	43,1	77,4	225,0
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
Aktivierte Modernisierungskosten	1.006,0
Erhaltene Zuschüsse	-2,6
Umbuchungen von Sachanlagen	10,7
Umbuchungen zu Sachanlagen	-6,5
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	24,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-323,9
Abgänge	-597,6
Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-2,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	3.517,9
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	68,5
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	33,0
Stand: 31. Dezember 2018	**43.490,9**
Stand 1. Januar 2017	**26.980,3**
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	2.469,6
Zugänge	307,2
Aktivierte 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**

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

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.

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 grundätzlich 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 Bewertungsstichtag 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 Bewertungsstichtag 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 Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktsituation, die Lage, den Objekttyp, besondere Objektmerkmale (bspw. Erbbau, Preisbindung), die Renditeerwartungen eines potenziellen Investors und das Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie. Der so ermittelte Barwert wird durch Abzug marktüblicher Transaktionskosten wie Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten auf den Marktwert übergeleitet.

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, Erbbaurecht 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 beschriebenem 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 Vergleichswertfahren 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 Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse* Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon zum Verkauf gehaltene Immobilien (in Mio. €)	davon selbst genutzte Immobilien (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)
Berlin	6.535,9	2,5	5,4	6.527,9
Rhein-Main-Gebiet	3.949,6	20,9	6,3	3.922,4
Rheinland	3.424,5	2,8	7,9	3.413,8
Südliches Ruhrgebiet	3.354,0	5,4	4,2	3.344,3
Dresden	3.104,1	0,0	5,5	3.098,6
Hamburg	2.456,1	0,3	3,0	2.452,8
München	2.050,6	9,8	3,1	2.037,7
Stuttgart	1.935,6	4,8	1,8	1.929,0
Kiel	1.909,9	0,0	2,5	1.907,4
Hannover	1.622,7	0,4	1,8	1.620,5
Nördliches Ruhrgebiet	1.566,8	12,1	4,5	1.550,2
Bremen	1.071,2	0,0	2,6	1.068,6
Leipzig	867,6	0,1	1,0	866,5
Westfalen	783,2	0,0	1,1	782,1
Freiburg	602,4	0,2	2,0	600,2
Sonstige strategische Standorte	2.604,6	6,1	3,9	2.594,7
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)	Instandhaltungskosten Wohnen (in € pro m²/Jahr)	Marktmiete Wohnen (in € pro m²/Monat)	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungszinssatz Gesamt	Kapitalisierungszinssatz 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 Regionalmarkt	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	Bewertungsergebnisse* davon zum Verkauf gehaltene Immobilien (in Mio. €)	davon selbst genutzte Immobilien (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)
Berlin	5.181,9	12,6	7,0	5.162,3
Rhein-Main-Gebiet	3.525,1	3,2	5,7	3.516,2
Rheinland	3.240,3	2,2	7,6	3.230,5
Südliches Ruhrgebiet	2.884,2	2,8	3,7	2.877,7
Dresden	2.875,2	0,0	5,1	2.870,1
Hamburg	1.940,1	2,5	2,9	1.934,7
München	1.820,2	6,6	2,4	1.811,2
Stuttgart	1.742,0	1,7	2,5	1.737,8
Nördliches Ruhrgebiet	1.417,5	2,3	3,8	1.411,5
Hannover	1.297,5	1,1	1,3	1.295,1
Kiel	992,3	4,5	2,8	985,1
Bremen	913,9	0,0	3,5	910,3
Leipzig	763,3	0,0	5,1	758,2
Westfalen	667,0	0,0	1,0	666,0
Freiburg	545,0	0,2	1,9	542,9
Sonstige strategische Standorte	2.102,8	4,3	4,5	2.094,0
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
Regionalmarkt	-10 % / +10 %	-10 % / +10 %	-0,5 % / +0,5 %-Punkte
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
Regionalmarkt	-10 % / +10 %	-10 % / +10 %	-0,5 % / +0,5 %-Punkte
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 Zustimmungen 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

	31.12.2017		31.12.2018	
in Mio. €	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

	31.12.2017		31.12.2018	
in Mio. €	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 Viterra-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:

	Wertberichtigt		Nicht wertberichtigt						Buchwert
in Mio. €	Bruttowert	Wert-berichti-gung	zum Abschluss-stichtag weder wertgemindert noch überfällig	weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage	entspricht dem maximalen Ausfalls-risiko*
Forderungen aus dem Verkauf von Bestands-immobilien	5,6	-3,1	186,7	18,8	2,6	34,6	3,0	10,4	258,6
Forderungen aus dem Verkauf von Vorrats-immobilien	–	–	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 Bestands-immobilien	4,9	-4,2	79,1	82,3	8,6	20,6	7,2	2,7	201,2
Forderungen aus dem Verkauf von Vorrats-immobilien	–	–	–	–	–	–	–	–	–
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 wertberichtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind grundsätzlich fällig. Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken entstehen mit dem wirtschaftlichen Eigentumsübergang. Die Fälligkeit der Forderung kann hingegen von der Erfüllung vertraglicher Pflichten abhängen. In einigen Kaufverträgen ist die Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonten geregelt. Für risikobehaftete Forderungen werden 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 Bestandsmietern 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 fortgeführte 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

	31.12.2017		31.12.2018	
in Mio. €	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 Versorgungsanwartschaften nach der VO 2002. Die Versorgungsregelung für Mitarbeiter mit Firmeneintritt nach 1990 wurde durch die Einführung der VO 2002 auf Grund von Änderungen in Gesetz und Rechtsprechung aktualisiert. Die bis zum Ablösungszeitpunkt erworbenen Versorgungsbausteine bleiben bestehen. Im Rahmen der VO 2002 werden Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenleistungen in Form von 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 (hälftig)
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 Insolvenzsicherung Rückdeckungsversicherungen gegen Einmalbeitrag abgeschlossen und an die Begünstigten verpfändet. Diese stellen Planvermögen dar, welches mit der Bruttoverpflichtung saldiert wird. Der Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen liegt bei einzelnen Personen über dem jeweils festgestellten Verpflichtungsumfang. Dieser Überschuss der Marktwerte der Vermögenswerte über die Verpflichtung wird unter den langfristigen sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen. Der Abschluss weiterer Rückdeckungsversicherungen ist nicht vorgesehen.

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtungen und der zur Deckung dieser Verpflichtungen notwendigen Aufwendungen erfolgt gemäß dem nach IAS 19 vorgeschriebenen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method). Hierbei werden sowohl die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen von Gehältern und Renten bei der Bewertung berücksichtigt. Die folgenden versicherungsmathematischen Annahmen wurden – jeweils bezogen auf das Jahresende und mit wirtschaftlicher Wirkung für das Folgejahr – getroffen.

Versicherungsmathematische Annahmen

in %	31.12.2017	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 „Viterra-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 Konsolidierungskreises	Zuführungen	Auflösungen	Zinsanteil	Saldierung Plan Assets	Inanspruchnahme	**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 Konsolidierungskreises	Zuführungen	Auflösungen	Zinsanteil	Saldierung Plan Assets	Inanspruchnahme	**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**

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

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

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

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Rückstellungen für Altersteilzeit, für Tantiemen, Abfindungen außerhalb von Restrukturierungen sowie sonstige Personalaufwendungen. Bestandteil der sonstigen Personalaufwendungen ist eine auf Basis der Regelungen des IFRS 2 ermittelte Rückstellung für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) in Höhe von 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

	31.12.2017		31.12.2018	
in Mio. €	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

	31.12.2017		31.12.2018	
in Mio. €	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**	Erstkonsolidierung	Neue Darlehen	Planmäßige Tilgungen	Außerplanmäßige Tilgungen	Anpassungen aufgrund Effektivzinsmethode	Sonstige Anpassungen	Wechselkursdifferenzen	**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 Hypothekenbank (Landesbank Berlin)	489,3		50,5	-2,1	-38,5	0,2			499,4
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg	341,3			-4,2	-17,3	0,7			320,5
Deutsche Hypothekenbank	176,8			-5,0		-2,7			169,1
Nordrheinische Ärzteversorgung	31,6			-0,7	-1,2				29,7
Norddeutsche Landesbank	116,7			-3,4		0,1			113,4
Hypothekendarlehen	2.228,2		207,1	-50,4	-94,5	7,2			2.297,6
Working Capital Facility			100,0	-100,0					–
BUWOG:									
Hypothekendarlehen		1.958,9	203,9	-39,3	-190,3	4,9			1.938,1
Victoria Park:									
Unternehmensanleihe		101,6		-38,3		-2,0		1,1	62,4
Hypothekendarlehen		804,2	89,7	-13,4		-5,4		16,6	891,7
Sonstige Zinsabgrenzungen	76,8	2,5					40,6		119,9
	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	Außerplanmäßige Tilgungen	Anpassungen aufgrund Effektivzinsmethode	Sonstige Anpassungen	**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 Hypothekenbank (Landesbank Berlin)	500,5			-8,4	-3,5	0,7		489,3
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg	398,9			-4,2	-54,5	1,1		341,3
Corealcredit Bank AG	147,1			-1,8	-145,9	0,6		–
Deutsche Hypothekenbank	186,4			-4,8	-1,9	-2,9		176,8
HSH Nordbank	17,3			-16,4	-0,7	-0,2		–
Nordrheinische Ärzteversorgung	33,3			-0,6	-1,1			31,6
Norddeutsche Landesbank	119,9			-3,3		0,1		116,7
Hypothekendarlehen	1.163,9	16,6	490,7	-33,1	-156,2	3,0		1.484,9
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 gegenüber Kreditinstituten sowie der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben im Geschäftsjahr folgende Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze:

				Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
in Mio. €	**Nominal-verpflichtung 31.12.2018**	Laufzeit	Durch-schnitts-zinssatz	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 Convenants“) verpflichtet.

Im Vorjahr stellten sich die Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze der Nominalverpflichtungen wie folgt dar:

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2017	Laufzeit	Durchschnittszinssatz	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 Convenants") 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 Bürgschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Bruch der Covenants (Kreditbedingungen) oder eines Ausfalls der Rückzahlung bzw. im Falle der Insolvenz dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Gläubiger.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit 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

	31.12.2017		31.12.2018	
in Mio. €	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.

	31.12.2017			31.12.2018		
in Mio. €	Summe der Mindestleasing-zahlungen	Zinsanteil	Barwert	Summe der Mindestleasing-zahlungen	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

	31.12.2017		31.12.2018	
in Mio. €	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 Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgsneutral 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:

		Änderung	Veränderungen			
in Mio. €	**Stand 01.01**	**Konsolidierungskreis**	**erfolgswirksam**	**zahlungswirksam**	**erfolgsneutral**	**Stand 31.12.**
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 Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	Dividenden aus übrigen Beteiligungen	aus Folgebewertung: Wertberichtigung	aus Folgebewertung: ausgebuchte Forderungen	aus Folgebewertung: ausgebuchte Verbindlichkeiten	ergebniswirksames Finanzergebnis 2018	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK Instrumente	Gesamtfinanzergebnis 2018
2018										
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	3,5	2,2	–	21,6	18,9	–	46,2			46,2
Finanzielle Vermögenswerte 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 erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet – ohne Reklassifizierung	–	–	–	–	–	–	–		60,0	60,0
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-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 Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	Dividenden aus übrigen Beteiligungen	aus Folgebewertung: Wertberichtigung	aus Folgebewertung: ausgebuchte Forderungen	aus Folgebewertung: ausgebuchte Verbindlichkeiten	ergebniswirksames Finanzergebnis 2017	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK Instrumente	Gesamtfinanzergebnis 2017
2017										
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	2,5	1,6	–	-22,2	1,3	–	-16,8			-16,8
Finanzielle Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-1,3	–	20,1	–	–	–	18,8			18,8
Finanzielle Vermögenswerte erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet – mit Reklassifizierung	–	–	–	–	–	–	–	31,8		31,8
Finanzielle Vermögenswerte 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 Volumenlimits zugewiesen, die vom Vorstand beschlossen wurden. Die Steuerung und Überwachung der Kontrahentenrisiken erfolgt zentral durch den Geschäftsbereich Finanzen und Treasury.

Liquiditätsrisiken

Die Konzerngesellschaften von Vonovia sind in nennenswertem Umfang durch Fremdkapital finanziert. Die Finanzierungen sind aufgrund ihres hohen Volumens zum Teil einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Insbesondere im Rahmen der sogenannten 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 Verbindlichkeien	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 revolvierende Kreditlinie über 1.000 Mio. € mit mehreren Banken unter Führung der Commerzbank AG

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

Innerhalb der BUWOG-Tochtergesellschaften standen zum Stichtag projektspezifische freie Kreditrahmen mit diversen Kreditinsituten 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 ausgenützt 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 revolvierend 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:

		Änderungen der Periode		ergebniswirksame Reklassifizierung		
in Mio. €	Stand 01.01.	Veränderung CCS	Sonstige	Währungsrisiko	Zinsrisiken	Stand 31.12.
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 Eigenkapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

	Eigenkapitalveränderung		
in Mio. €	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Ineffektivitäten erfolgswirksam	Summe
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, berichtigt.

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-, Vertriebs- 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 in 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 Schuldpositionen werden nicht nach Segmenten differenziert berichtet. Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf den IFRS Rechnungslegungsstandards.

Der Vorstand als zentraler Entscheidungsträger von Vonovia überwacht anhand der Segmentumsätze sowie anhand des Adjusted EBITDA den Beitrag der Segmente zum Unternehmenserfolg. 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	Develop-ment	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidie-rung*	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	Develop-ment	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidie-rung*	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 perioden-fremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebs-atypische Sachverhalte. Diese Sondereinflüsse umfassen die Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme und Abfindungszahlungen, die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte inkl. Integrationskosten, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapital-beschaffungskosten 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 Vorjahres-zahlen 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.

	Externe Erlöse		Vermögen	
in Mio. €	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:

	Bezogene Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
in Mio. €	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 Jahrestranchen zu je 20 % der gewährten Gesamtzahl an virtuellen Aktien ausgezahlt wurden. Im Berichtsjahr 2018 erfolgte die Auszahlung der letzten Jahrestranche 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 Zielerreichungsgrades ausgezahlt werden. Der Zielerreichungsgrad, der den Auszahlungsbetrag aus dem LTIP „Plan" bestimmt, wird abgeleitet aus den Zielgrößen Relative Total Shareholder Return (RTSR), Entwicklung des NAV je Aktie, Entwicklung des FFO I je Aktie sowie des Kundenzufriedenheits Index (CSI), die jeweils gleich mit 25 % gewichtet sind. Damit stellt der LTIP „Plan" eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich (cash-settled-plan) nach IFRS 2 dar; umgekehrt kann der Auszahlungsanspruch bei 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 enstand 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
Mehrjährige 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
Mehrjährige 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 ehmaligen 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 umgegliedert 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.

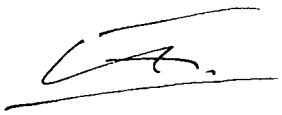
55 Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

„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 sinnhaft erachtet wird."

Bochum, den 25. Februar 2019

Rolf Buch
(CEO)



Klaus Freiberg
(COO)

Helene von Roeder
(CFO)

Daniel Riedl
(CDO)

INFORMATIONEN

Für eine höhere Transparenz informieren wir unsere Adressaten auch mit detaillierten Angaben gemäß den Anforderungen der European Public Real Estate Association EPRA. Die Organisation vertritt die Interessen der europäischen börsennotierten Immobilienunternehmen und berücksichtigt in ihren Vorgaben die branchenspezifischen Besonderheiten.

240 Anteilsbesitzliste von Vonovia
252 Weitere Angaben zu den Organen
255 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
263 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
264 Berichterstattung nach EPRA
271 Glossar
274 Kontakt, Finanzkalender, Impressum

Anteilsbesitzliste von Vonovia

zum 31. Dezember 2018 gem. § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Sitz	LKZ	Anteil am Kapital %
Vonovia SE	Bochum	D	
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen			
AB Nerke Holding 211	Örebro	S	100,00
AB Nerke Holding 411	Örebro	S	100,00
Alboingärten Bauvorhaben Bessemerstraße GmbH	Schönefeld	D	100,00
alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH	Berlin	D	100,00
Anton Baumgartner-Straße 125, 1230 Wien, Besitz GmbH	Wien	A	100,00
Barmer Wohnungsbau GmbH	Wuppertal	D	91,39
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz I GmbH	Wuppertal	D	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz II GmbH	Wuppertal	D	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz III GmbH	Wuppertal	D	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz IV GmbH	Wuppertal	D	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz V GmbH	Wuppertal	D	100,00
Bau- und Siedlungsgesellschaft Dresden mbH	Dresden	D	94,73
Baugesellschaft Bayern mbH	München	D	94,90
Beamten-Baugesellschaft Bremen Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Bremen	D	94,90
Blitz B14-347 GmbH	Berlin	D	94,90
BOKRÉTA Management Kft.	Budapest	H	100,00
Börsenhof A Besitz GmbH	Bremen	D	94,00
Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit beschränkter Haftung	Bremen	D	94,90
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH	Wien	A	100,00
Bundesbahn Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	D	94,90
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	D	94,90
BUWOG - Altprojekte GmbH	Wien	A	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH	Wien	A	100,00
BUWOG - Bauträger GmbH	Berlin	D	90,00
BUWOG - Berlin GmbH	Wien	A	100,00 [2)]
BUWOG - Berlin I GmbH & Co. KG	Berlin	D	94,90
BUWOG - Berlin II GmbH	Kiel	D	94,90
BUWOG - Berlin Kreuzberg I GmbH & Co. KG	Berlin	D	94,90
BUWOG - Berlin Wohnen GmbH	Kiel	D	94,90
BUWOG - Berlin Wohnen III GmbH	Berlin	D	94,90
BUWOG - Brandenburg I GmbH & Co. KG	Berlin	D	94,90
BUWOG - Braunschweig I GmbH	Kiel	D	94,90

Gesellschaft	Sitz	LKZ	Anteil am Kapital %
BUWOG - Breitenfurter Straße 239 GmbH	Wien	A	100,00
BUWOG - Breitenfurterstraße Drei, GmbH & Co. KG	Wien	A	100,00
BUWOG - Breitenfurterstraße Eins, GmbH & Co. KG	Wien	A	100,00
BUWOG - Breitenfurterstraße Vier, GmbH & Co. KG	Wien	A	100,00
BUWOG - Breitenfurterstraße Zwei, GmbH & Co. KG	Wien	A	100,00
BUWOG - Brunnenstraße GmbH & Co. KG	Berlin	D	100,00 [4]
BUWOG - Brunnenstraße Verwaltungs GmbH	Berlin	D	100,00
BUWOG - Chausseestraße 88 GmbH & Co. KG	Berlin	D	100,00 [4]
BUWOG - Chausseestraße 88 Verwaltungs GmbH	Berlin	D	100,00
BUWOG - Demophon Immobilienvermietungs GmbH	Wien	A	100,00
BUWOG - Deutschland GmbH	Wien	A	100,00 [2]
BUWOG - Deutschland II GmbH	Wien	A	100,00 [2]
BUWOG - Döblerhofstraße GmbH	Wien	A	100,00
BUWOG - Gartenfeld Development GmbH	Berlin	D	94,90
BUWOG - Gartenfeld Wohnen GmbH	Kiel	D	94,90
BUWOG - Gerhard - Bronner Straße GmbH	Wien	A	100,00
BUWOG - Gervinusstraße Development GmbH	Berlin	D	100,00
BUWOG - Gewerbeimmobilien Eins GmbH	Wien	A	100,00
BUWOG - Gewerbeimmobilien Zwei GmbH	Wien	A	100,00
BUWOG - Goethestraße GmbH	Berlin	D	94,90
BUWOG - Grundstücks- und Betriebs GmbH	Berlin	D	94,90
BUWOG - Hamburg Umland I GmbH	Kiel	D	94,90
BUWOG - Hamburg Umland II GmbH	Kiel	D	94,90
BUWOG - Hamburg Wohnen GmbH	Kiel	D	100,00
BUWOG - Hamburg-Süd GmbH	Kiel	D	94,90
BUWOG - Harzer Straße Develpment GmbH	Berlin	D	94,90
BUWOG - Hausmeister GmbH	Kiel	D	100,00
BUWOG - Heidestraße Development GmbH	Berlin	D	94,90
BUWOG - Herzogtum Lauenburg GmbH	Kiel	D	94,90
BUWOG - High-Deck Residential GmbH & Co. KG	Berlin	D	100,00 [4]
BUWOG - High-Deck Verwaltungs GmbH	Berlin	D	94,90
BUWOG - Himbergerstraße GmbH	Wien	A	100,00
BUWOG - Holding Niederlande B. V.	Amsterdam	NL	94,90
BUWOG - Humboldt Palais GmbH & Co. KG	Berlin	D	100,00 [4]
BUWOG - Immobilien Beteiligungs GmbH & Co. KG	Wien	A	94,00
BUWOG - Immobilien Management GmbH	Kiel	D	100,00
BUWOG - Kassel I GmbH & Co. KG	Berlin	D	94,90
BUWOG - Kassel II GmbH & Co. KG	Berlin	D	94,90
BUWOG - Kassel Verwaltungs GmbH	Berlin	D	100,00
BUWOG - Kiel I GmbH & Co. KG	Berlin	D	94,90
BUWOG - Kiel II GmbH	Kiel	D	94,90
BUWOG - Kiel III GmbH	Kiel	D	94,90
BUWOG - Kiel IV GmbH	Kiel	D	94,90
BUWOG - Kiel Meimersdorf GmbH	Kiel	D	94,90
BUWOG - Kiel V GmbH	Kiel	D	94,90
BUWOG - Lindenstraße Development GmbH	Berlin	D	100,00
BUWOG - Lübeck Hanse I GmbH	Kiel	D	94,90

Gesellschaft	Sitz	LKZ	Anteil am Kapital %
BUWOG - Lübeck Hanse II GmbH	Kiel	D	94,90
BUWOG - Lübeck Hanse III GmbH	Hamburg	D	94,90
BUWOG - Lübeck Hanse IV GmbH	Kiel	D	94,90
BUWOG - Lückstraße Development GmbH	Berlin	D	94,90
BUWOG - Lüneburg GmbH	Berlin	D	94,90
BUWOG - Management GmbH	Berlin	D	100,00
BUWOG - Mariendorfer Weg Development GmbH	Berlin	D	94,90
BUWOG - NDL I GmbH	Kiel	D	100,00
BUWOG - NDL II GmbH	Kiel	D	100,00
BUWOG - NDL III GmbH	Kiel	D	100,00
BUWOG - NDL IV GmbH	Kiel	D	100,00
BUWOG - NDL IX GmbH	Kiel	D	100,00
BUWOG - NDL V GmbH	Kiel	D	100,00
BUWOG - NDL VI GmbH	Kiel	D	100,00
BUWOG - NDL VII GmbH	Kiel	D	100,00
BUWOG - NDL VIII GmbH	Kiel	D	100,00
BUWOG - NDL X GmbH	Kiel	D	100,00
BUWOG - NDL XI GmbH	Kiel	D	100,00
BUWOG - NDL XII GmbH	Kiel	D	100,00
BUWOG - NDL XIII GmbH	Kiel	D	100,00
BUWOG - Niedersachsen/Bremen GmbH	Hamburg	D	94,90
BUWOG - Norddeutschland GmbH	Wien	A	100,00
BUWOG - Palais/Scharnhorststraße Verwaltungs GmbH	Berlin	D	100,00
BUWOG - Penzinger Straße 76 GmbH	Wien	A	100,00
BUWOG - Pfeiffergasse 3–5 GmbH	Wien	A	100,00
BUWOG - Projektholding GmbH	Wien	A	100,00
BUWOG - PSD Holding GmbH	Wien	A	100,00
BUWOG - Rathausstraße GmbH	Wien	A	100,00
BUWOG - Regattastraße Development GmbH	Berlin	D	100,00
BUWOG - Scharnhorststraße 26–27 Development GmbH	Berlin	D	100,00
BUWOG - Scharnhorststraße 4 Townhouse GmbH & Co. KG	Berlin	D	100,00 [4)]
BUWOG - Scharnhorststraße 4 Verwaltungs GmbH	Berlin	D	100,00
BUWOG - Scharnhorststraße 4 Wohnbauten GmbH & Co. KG	Berlin	D	100,00 [4)]
BUWOG - Schleswig-Holstein GmbH	Kiel	D	94,90
BUWOG - Schulzestraße Development GmbH	Berlin	D	100,00
BUWOG - Seefeld GmbH & Co. KG	Berlin	D	100,00 [4)]
BUWOG - Seefeld Verwaltungs GmbH	Berlin	D	100,00
BUWOG - Spandau 1 GmbH & Co. KG	Berlin	D	100,00 [4)]
BUWOG - Spandau 2 GmbH & Co. KG	Berlin	D	100,00 [4)]
BUWOG - Spandau 3 GmbH & Co. KG	Berlin	D	100,00 [4)]
BUWOG - Spandau Primus GmbH	Berlin	D	100,00
BUWOG - Süd GmbH	Villach	A	99,98
BUWOG - Syke GmbH	Berlin	D	94,90
BUWOG - Versicherungsmakler GmbH	Wien	A	100,00
BUWOG - Weidenbaumsweg Development GmbH	Berlin	D	94,90
BUWOG - Westendpark Development GmbH	Berlin	D	100,00
BUWOG Berlin Wohnen II GmbH	Berlin	D	94,90

Gesellschaft	Sitz	LKZ	Anteil am Kapital %
BUWOG Group GmbH	Wien	A	100,00
BUWOG Immobilien Treuhand GmbH	Bochum	D	100,00 [3)]
BUWOG Jahnstraße Development GmbH	Berlin	D	94,90
Buwog Lux I S.à.r.l.	Esch-sur-Alzette	L	94,00
BUWOG Parkstraße Development GmbH	Berlin	D	94,90
BUWOG Schnirchgasse 11 Alpha GmbH	Wien	A	100,00
BUWOG Schnirchgasse 11 Beta GmbH	Wien	A	100,00
BUWOG Seeparkquartier GmbH	Wien	A	100,00
BUWOG Seeparkquartier Holding GmbH	Wien	A	100,00
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt/Main	D	94,90
CENTUM Immobilien GmbH	Wien	A	100,00
Con Tessa Immobilienverwertung GmbH	Wien	A	100,00
Con value one Immobilien GmbH	Wien	A	100,00
Con Wert Handelsges. m. b. H.	Wien	A	100,00
conwert & kelber Besitz 10/2007 GmbH	Berlin	D	94,80
conwert & kelber Besitz 11/2007 GmbH	Zossen	D	94,80
conwert & kelber Bestand 10/2007 GmbH	Berlin	D	94,80
conwert Alfhild II Invest GmbH	Berlin	D	94,90
conwert Alfhild Invest GmbH	Berlin	D	94,90
conwert alpha Invest GmbH	Zossen	D	94,90
conwert Aries Invest GmbH	Zossen	D	100,00
conwert Berlin 2 Immobilien Invest GmbH	Zossen	D	94,90
conwert beta Invest GmbH	Berlin	D	94,90
conwert Capricornus Invest GmbH	Zossen	D	100,00
conwert Carina Invest GmbH	Berlin	D	100,00
conwert Cassiopeia Invest GmbH	Berlin	D	94,90
conwert Centaurus Invest GmbH	Zossen	D	94,90
conwert Corvus Invest GmbH	Berlin	D	94,00
conwert delta Invest GmbH	Berlin	D	100,00
conwert Deutschland Beteiligungsholding GmbH	Berlin	D	100,00
conwert Deutschland GmbH	Berlin	D	100,00
conwert Deutschland Holding GmbH	Berlin	D	94,90
conwert Dienstleistung Holding GmbH	Wien	A	100,00
conwert Dresden Drei Invest GmbH	Berlin	D	100,00
conwert Dresden Fünf Invest GmbH	Berlin	D	100,00
conwert Dresden Invest GmbH	Berlin	D	100,00
conwert Dresden Vier Invest GmbH	Berlin	D	100,00
conwert Dresden Zwei Invest GmbH	Berlin	D	100,00
conwert Eisa Invest GmbH	Zossen	D	94,90
conwert Elbflorenz Invest GmbH	Berlin	D	100,00
conwert Epitaurus Invest GmbH	Zossen	D	94,00
conwert epsilon Invest GmbH	Berlin	D	94,90
conwert Fenja Invest GmbH	Berlin	D	94,90
conwert gamma Invest GmbH	Berlin	D	94,90
conwert Gemini Invest GmbH	Zossen	D	100,00
conwert Grazer Damm Development GmbH	Zossen	D	94,90
conwert Grundbesitz Leipzig Besitz GmbH	Berlin	D	94,90

Gesellschaft	Sitz	LKZ	Anteil am Kapital %
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH	Zossen	D	94,90
conwert Immobilien Development GmbH	Berlin	D	94,90
conwert Immobilien Invest GmbH	Wien	A	100,00
conwert Invest GmbH	Wien	A	100,00
conwert lambda Invest GmbH	Berlin	D	100,00
conwert Leo Invest GmbH	Berlin	D	100,00
conwert Lepus Invest GmbH	Berlin	D	100,00
conwert Libra Invest GmbH	Berlin	D	100,00
conwert Management GmbH	Wien	A	100,00
conwert Neubaubesitz GmbH	Wien	A	100,00
conwert omega Invest GmbH	Zossen	D	94,90
conwert Pegasus Invest GmbH	Berlin	D	94,90
conwert Phoenix Invest GmbH	Berlin	D	100,00
conwert Sachsen Invest GmbH	Zossen	D	100,00
„CONWERT SECURITISATION“ Holding GmbH	Wien	A	100,00
conwert sigma Invest GmbH	Berlin	D	100,00
conwert Taurus Invest GmbH	Berlin	D	100,00
conwert Tizian 1 Invest GmbH	Berlin	D	94,90
conwert Tizian 2 Invest GmbH	Berlin	D	94,90
conwert Treasury OG	Wien	A	100,00
conwert Viktoria Quartier Invest GmbH	Zossen	D	100,00
conwert Wali Invest GmbH	Berlin	D	94,90
conwert Wara Invest GmbH	Berlin	D	100,00
conwert Wohn-Fonds GmbH	Zossen	D	100,00
conwert Wölva Invest GmbH	Berlin	D	100,00
CWG Beteiligungs GmbH	Wien	A	100,00
DA DMB Netherlands B. V.	Eindhoven	NL	100,00
DA EB GmbH	Nürnberg	D	100,00
DA Jupiter NL JV Holdings 1 B. V.	Amsterdam	NL	100,00
DA Jupiter Wohnanlage GmbH	Düsseldorf	D	94,00 [3]
DAIG 1. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	D	100,00 [3]
DAIG 10. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam	NL	94,00
DAIG 11. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam	NL	94,00
DAIG 12. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	D	94,00
DAIG 13. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	D	94,00
DAIG 14. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam	NL	94,00
DAIG 15. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam	NL	94,00
DAIG 16. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam	NL	94,00
DAIG 17. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam	NL	94,00
DAIG 18. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam	NL	94,00
DAIG 19. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam	NL	94,00
DAIG 2. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	D	100,00 [3]
DAIG 20. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam	NL	94,00
DAIG 21. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam	NL	94,00
DAIG 22. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam	NL	94,00
DAIG 23. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam	NL	94,00
DAIG 24. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam	NL	94,00

Gesellschaft	Sitz	LKZ	Anteil am Kapital %
DAIG 25. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam	NL	94,00
DAIG 3. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	D	100,00 [3]
DAIG 4. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	D	100,00 [3]
DAIG 9. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam	NL	94,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Gablenzgasse 60 KG	Wien	A	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Heiligenstädter Straße 9 OG	Wien	A	100,00
Defida Verwaltungs GmbH	Berlin	D	100,00
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH	Düsseldorf	D	100,00 [3]
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	D	100,00
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co.KG	Bochum	D	100,00 [4]
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	D	100,00
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	D	100,00
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	D	100,00
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	D	100,00
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	D	100,00
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	D	100,00
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	D	100,00
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	D	100,00
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	D	100,00 [3]
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	D	100,00 [3]
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	D	100,00 [3]
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co. KG	Bochum	D	100,00 [4]
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	D	100,00
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	D	100,00
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	D	100,00
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	D	100,00 [3]
Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co. KG	Bochum	D	100,00 [4]
Deutsche Annington McKinley Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	D	100,00
Deutsche Annington McKinley-Holding GmbH & Co. KG	Bochum	D	100,00 [4]
Deutsche Annington Rhein - Ruhr GmbH & Co.KG	Bochum	D	100,00 [4]
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	D	100,00
Deutsche Annington Sechste Beteiligungs GmbH	Düsseldorf	D	100,00
Deutsche Annington WOGE Sechs Verwaltungs GmbH	Bochum	D	100,00 [3]
Deutsche Annington WOGE Sieben Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	D	100,00
Deutsche Annington WOGE Vier Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	D	100,00 [4]
Deutsche Annington WOGE Vier GmbH & Co. KG	Bochum	D	100,00 [4]
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	D	100,00
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	D	100,00
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH	Leipzig	D	100,00
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	D	100,00 [3]
Deutsche TGS GmbH	Düsseldorf	D	51,00 [3]
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	D	100,00 [3]
Diak-Nd Pflege-Altenheime Besitz GmbH	Berlin	D	100,00
Dinami GmbH	Berlin	D	100,00
EB Immobilien Invest GmbH	Wien	A	100,00
EBI Beteiligungen GmbH	Wien	A	100,00
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse 3 - 5, KG	Wien	A	100,00

Gesellschaft	Sitz	LKZ	Anteil am Kapital %
ECO Anteilsverwaltungs GmbH	Wien	A	100,00
ECO Business-Immobilien Deutschland GmbH	Berlin	D	100,00
ECO Business-Immobilien GmbH	Wien	A	100,00
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH	Wien	A	100,00
ECO CEE & Real Estate Besitz GmbH	Wien	A	100,00
ECO Eastern Europe Real Estate GmbH	Wien	A	100,00
ECO Fachmarktzentrum Tittling GmbH	Berlin	D	100,00
ECO Immobilien Verwertungs GmbH	Wien	A	100,00
ECO Real Estate Deutschland GmbH	Berlin	D	100,00
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	D	94,90
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart gGmbH	Stuttgart	D	94,87
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	D	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH	Köln	D	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	D	94,90
„Epssilon" Altbau GmbH	Wien	A	100,00
„Epssilon" Meidlinger Hauptstr. 27 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Wien	A	100,00
Fastighets AB A-ten 6	Kristianstad	S	100,00
Fastighets AB A-ten 7	Kristianstad	S	100,00
Fastighets AB Brottaren 1	Kristianstad	S	100,00
Fastighets AB D-ken	Kristianstad	S	100,00
Fastighets AB G-en 4	Kristianstad	S	100,00
Fastighets AB H-ven 1	Kristianstad	S	100,00
Fastighets AB H-ven 2	Kristianstad	S	100,00
Fastighets AB K-backen 1	Kristianstad	S	100,00
Fastighets AB K-danden 7	Kristianstad	S	100,00
Fastighets AB K-ten 8	Kristianstad	S	100,00
Fastighets AB Löparen 2	Kristianstad	S	100,00
Fastighets AB M-tören 1	Kristianstad	S	100,00
Fastighets AB Mull 3 & 4	Kristianstad	S	100,00
Fastighets AB Näkt	Kristianstad	S	100,00
Fastighets AB Ostbrickan	Linköping	S	100,00
Fastighets AB Rasmus C3	Kristianstad	S	100,00
Fastighets AB S-ken 5	Kristianstad	S	100,00
Fastighetsbolaget VP AB	Malmö	S	100,00
Franconia Invest 1 GmbH	Düsseldorf	D	94,90
Franconia Wohnen GmbH	Düsseldorf	D	94,90
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	D	100,00 [3)]
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	D	94,80
"G1" Immobilienbesitz GmbH	Wien	A	100,00
GAG Grundstücksverwaltungs GmbH	Berlin	D	94,90
GAGFAH Acquisition 1 GmbH	Bochum	D	94,80
GAGFAH Acquisition 2 GmbH	Bochum	D	94,80 [3)]
GAGFAH Asset Management GmbH	Bochum	D	100,00 [3)]
GAGFAH Dritte Grundbesitz GmbH	Bochum	D	94,80 [3)]
GAGFAH Erste Grundbesitz GmbH	Bochum	D	94,80 [3)]
GAGFAH GmbH	Bochum	D	94,80
GAGFAH Griffin GmbH	Bochum	D	94,90 [3)]

Gesellschaft	Sitz	LKZ	Anteil am Kapital %
GAGFAH Griffin Holding GmbH	Bochum	D	100,00 [3]
GAGFAH Hausservice GmbH	Essen	D	94,90 [3]
GAGFAH Holding GmbH	Bochum	D	100,00 [3]
GAGFAH M Immobilien-Management GmbH	Bochum	D	94,90
GAGFAH Zweite Grundbesitz GmbH	Bochum	D	94,80 [3]
GBH Acquisition GmbH	Bochum	D	94,80
GBH Service GmbH	Heidenheim an der Brenz	D	100,00
Gena Sechs Immobilienholding GmbH	Wien	A	100,00
Gena Zwei Immobilienholding GmbH	Wien	A	100,00
Gewerbepark Urstein Besitz GmbH	Wien	A	100,00
Gewerbepark Urstein Besitz GmbH & Co KG	Wien	A	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH	Wien	A	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Drei OG	Wien	A	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Eins OG	Wien	A	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Wien	A	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Sieben OG	Wien	A	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Zehn OG	Wien	A	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Zwei OG	Wien	A	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH	Wien	A	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Wien	A	100,00
„GK“ Immobilienbesitz GmbH	Wien	A	100,00
„GKHK“ Handelsgesellschaft m.b.H.	Wien	A	100,00
Grundwert Living GmbH	Berlin	D	100,00
G-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	A	100,00
Handelskai 346 GmbH	Wien	A	100,00
Haus- und Boden-Fonds 38	Essen	D	54,15
Heller Fabrik Liegenschaftsverwertungs GmbH	Wien	A	100,00
Hertha-Firnberg-Straße 10, 1100 Wien, Immobilienbesitz GmbH	Wien	A	100,00
HomeStar InvestCo AB	Stockholm	S	100,00
HPE Hausbau Beteiligungs GmbH	Zossen	D	100,00
HPE Hausbau GmbH	Zossen	D	94,90
HPE Sechste Hausbau Portfolio GmbH	Zossen	D	100,00
HPE Siebte Hausbau Portfolio GmbH	Berlin	D	100,00
HPE Zweite Hausbau Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	D	100,00
HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH	Berlin	D	100,00
IESA Immobilien Entwicklung Sachsen GmbH	Berlin	D	100,00
Immo Service Dresden GmbH	Dresden	D	100,00
Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG	Düsseldorf	D	92,71
IMMO-ROHR PLUSZ Kft.	Budapest	H	100,00
Indian Ridge Investments S.A.	Luxemburg	L	94,84
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	D	94,90
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	D	94,91
Kapital & Wert Immobilienbesitz GmbH	Wien	A	100,00
Kieler Stadtentwicklungs- und Sanierungsgesellschaft mbH	Kiel	D	94,95
Kieler Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Kiel	D	94,90 [3]
KKS Projektentwicklung GmbH	Berlin	D	94,80
KWG Grundbesitz CI GmbH & Co. KG	Berlin	D	99,90

Gesellschaft	Sitz	LKZ	Anteil am Kapital %
KWG Grundbesitz CIII GmbH & Co. KG	Berlin	D	95,41
KWG Grundbesitz I Verwaltungs GmbH	Berlin	D	100,00
KWG Grundbesitz III GmbH	Berlin	D	100,00
KWG Grundbesitz VI GmbH	Berlin	D	100,00
KWG Grundbesitz VII GmbH	Berlin	D	100,00
KWG Grundbesitz VIII GmbH	Berlin	D	100,00
KWG Grundbesitz X GmbH	Berlin	D	100,00
KWG Immobilien GmbH	Berlin	D	100,00
KWG Kommunale Wohnen GmbH	Berlin	D	93,14
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	D	94,90
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	D	94,90
Liegenschaften Weißig GmbH	Dresden	D	94,75
Lithinos Immobilien Invest GmbH	Wien	A	100,00
Lövgärdet Business KB	Göteborg	S	100,00
Lövgärdet Residential HB	Göteborg	S	100,00
LW 280 Bauträger GmbH	Wien	A	100,00
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	D	94,90
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	D	94,90
Mariahilferstraße 156 Invest GmbH	Wien	A	100,00
MARINA TOWER Holding GmbH	Wien	A	51,00
MARINADECK Betriebs GmbH	Wien	A	100,00
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	D	94,80
„MEZ“ - Vermögensverwaltungs Gesellschaft m.b.H.	Wien	A	100,00
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	D	94,90
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	D	94,90
My-Box Debrecen Inglatian-Fejlesztö Kft Cg.	Budapest	H	100,00
Neptun Beteiligungsgesellschaft 1 GmbH i.L.	Berlin	D	100,00
Neptun Beteiligungsgesellschaft 2 GmbH i.L.	Berlin	D	100,00
Neptun Beteiligungsgesellschaft 3 GmbH i. L.	Berlin	D	100,00
Neptun Beteiligungsgesellschaft 4 GmbH i.L.	Berlin	D	100,00
Neues Schweizer Viertel Betriebs + Service GmbH & Co. KG	Berlin	D	94,99
NILEG Immobilien Holding GmbH	Hannover	D	100,00
NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH	Hannover	D	94,86
Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Osnabrück	D	94,09
Parthica Immobilien GmbH	Wien	A	100,00
PI Immobilien GmbH	Wien	A	100,00
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	D	100,00 [3]
Projektgesellschaft Kreiller Str.215 mbH	Berlin	D	100,00
RESAG Property Management GmbH	Wien	A	100,00
REVIVA Immobilien GmbH	Wien	A	100,00
RG Immobilien GmbH	Wien	A	100,00
Roßauer Lände 47-49 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Wien	A	100,00
RSTE Objektgesellschaft Wohnanlagen für Chemnitz mbH	Wuppertal	D	94,73
RVG Rheinauhafen Verwaltungsgesellschaft mbH	Köln	D	74,00
Schweizer Viertel Grundstücks GmbH	Berlin	D	94,74
„SHG“ 6 Besitz GmbH	Wien	A	100,00
„Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	D	94,90

Gesellschaft	Sitz	LKZ	Anteil am Kapital %
Stubenbastei 10 und 12 Immobilien GmbH	Wien	A	100,00
Süddeutsche Wohnen Gebäude GmbH	Stuttgart	D	100,00 [3)]
Süddeutsche Wohnen GmbH	Stuttgart	D	94,33 [3)]
Süddeutsche Wohnen Grundstücksgesellschaft mbH	Stuttgart	D	100,00 [3)]
Süddeutsche Wohnen Management Holding GmbH	Stuttgart	D	100,00 [3)]
SÜDOST WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	D	94,90
SWG Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen GmbH	Berlin	D	100,00
Tempelhofer Feld GmbH für Grundstücksverwertung	Berlin	D	94,90
Themelios Immobilien Invest GmbH	Wien	A	100,00
TP Besitz GmbH	Wien	A	100,00
TPI Immobilien Holding GmbH	Wien	A	100,00
TPI Tourism Properties Invest GmbH	Wien	A	96,00
„TPW“ Immobilien GmbH	Wien	A	100,00
T-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	A	100,00
UC ACQ. IRELAND DESIGNATED ACTIVITY COMPANY i.L.	Clonee	IRL	100,00
Verein „Social City“	Wien	A	100,00
Victoria Park AB	Malmö	S	91,40
Victoria Park Almen 17 AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Beethoven I AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Beethoven II AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Beethoven III AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Bergsjön AB	Göteborg	S	100,00
Victoria Park Boliger AB	Karlskrona	S	100,00
Victoria Park Borås AB	Borås	S	100,00
Victoria Park Bostäder Tensta AB	Stockholm	S	100,00
Victoria Park Bygg & Projekt	Malmö	S	100,00
Victoria Park Cedern 18 AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Eskil Ctr AB	Eskilstuna	S	100,00
Victoria Park Fastigheter AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Fastigheter Södra AB	Kristianstad	S	100,00
Victoria Park Fröslunda AB	Eskilstuna	S	100,00
Victoria Park Haren 10 AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Herrgården AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Holding AB	Nyköping	S	100,00
Victoria Park Holding Växjö S AB	Växjö	S	100,00
Victoria Park Karlskrona, Malmö AB	Karlskrona/Malmö	S	100,00
Victoria Park Living AB	Karlskrona	S	100,00
Victoria Park Lövgärdet AB	Göteborg	S	100,00
Victoria Park Lustgården AB	Kristianstad	S	100,00
Victoria Park Malmen 14 AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park MalmöCentrum AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Markaryd AB	Markaryd	S	100,00
Victoria Park Mozart AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Mozart Fastighets AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Myran 30 AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Myrtorp AB	Eskilstuna	S	100,00
Victoria Park Nedogap AB	Eskilstuna	S	100,00

Gesellschaft	Sitz	LKZ	Anteil am Kapital %
Victoria Park Nygård AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Nyköping AB	Nyköping	S	100,00
Victoria Park Örebro AB	Örebro	S	100,00
Victoria Park Råbergstorp AB	Eskilstuna	S	100,00
Victoria Park Rosengård AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Skiftinge AB	Eskilstuna	S	100,00
Victoria Park Söderby 23 AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Söderby 394 AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Stenby AB	Eskilstuna	S	100,00
Victoria Park Tallriset AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park V21 AB	Stockholm	S	100,00
Victoria Park Valfisken Större 28 AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Växjö Magistern AB	Växjö	S	100,00
Victoria Park Växjö S AB	Växjö	S	100,00
Victoria Park Vivaldi I AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Vivaldi II AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Vivaldi III AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Vivaldi IV AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Vivaldi V AB	Malmö	S	100,00
Victoria Park Vivaldi VI AB	Malmö	S	100,00
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	D	100,00 [3]
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	D	100,00
Vonovia Eigentumsservice GmbH	Bochum	D	100,00 [3]
Vonovia Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum	D	100,00 [3]
Vonovia Elbe Berlin II GmbH	Nürnberg	D	94,90
Vonovia Elbe Berlin III GmbH	Nürnberg	D	94,90
Vonovia Elbe Berlin IV GmbH	Nürnberg	D	94,90
Vonovia Elbe Berlin VI GmbH	Nürnberg	D	94,90
Vonovia Elbe Dresden I GmbH	Nürnberg	D	94,90
Vonovia Elbe GmbH	Nürnberg	D	94,90
Vonovia Elbe Ost GmbH	Nürnberg	D	94,90
Vonovia Elbe Wannsee I GmbH	Nürnberg	D	94,90
Vonovia Elbe Wohnen GmbH	Bochum	D	100,00
Vonovia Energie Service GmbH	Bochum	D	100,00 [3]
Vonovia Engineering GmbH	Bochum	D	100,00 [3]
Vonovia Finance B. V.	Amsterdam	NL	100,00
Vonovia France SAS	Paris	F	100,00
Vonovia Immobilien Treuhand GmbH	Bochum	D	100,00 [3]
Vonovia Immobilienmanagement GmbH	Bochum	D	100,00 [3]
Vonovia Immobilienmanagement one GmbH	Frankfurt/Main	D	94,90 [3]
Vonovia Immobilienmanagement two GmbH	Frankfurt/Main	D	94,90 [3]
Vonovia Immobilienservice GmbH	München	D	100,00 [3]
Vonovia Kundenservice GmbH	Bochum	D	100,00 [3]
Vonovia Managementverwaltung GmbH	Nürnberg	D	100,00 [3]
Vonovia Mess Service GmbH	Essen	D	100,00 [3]
Vonovia Modernisierungs GmbH	Düsseldorf	D	100,00 [3]
Vonovia Operations GmbH	Bochum	D	100,00 [3]

Gesellschaft	Sitz	LKZ	Anteil am Kapital %
Vonovia Pro Bestand Nord GmbH	Bochum	D	100,00
Vonovia Pro Bestand Nord Invest GmbH	Bochum	D	94,90
Vonovia Pro Bestand Nord Properties GmbH	Bochum	D	94,90
Vonovia Pro Bestand Nord Real Estate GmbH	Bochum	D	94,90
Vonovia Technischer Service Nord GmbH	Essen	D	100,00 [3]
Vonovia Technischer Service Süd GmbH	Dresden	D	100,00
Vonovia Wohnumfeld Service GmbH	Düsseldorf	D	100,00 [3]
VP Holding Karlskrona AB	Karlskrona	S	100,00
VP Holding Växjö Magistern AB	Växjö	S	100,00
WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	D	100,00
WOBA HOLDING GMBH	Dresden	D	100,00
WOHNBAU NORDWEST GmbH	Dresden	D	94,90
Wohnungsbau Niedersachsen GmbH (WBN)	Hannover	D	94,85
Wohnungsgesellschaft Norden mit beschränkter Haftung	Hannover	D	94,88
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	D	94,90
WZH WEG Besitz GmbH	Wien	A	100,00
12. CR Immobilien-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. SÜDOST WOBA Striesen KG	Leipzig	D	0,02 [1]
Unternehmen, mit denen eine gemeinschaftliche Tätigkeit ausgeübt wird			
Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld" GmbH & Co. KG	Berlin	D	27,48
Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld" Verwaltungs GmbH	Berlin	D	27,48
Nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen			
Goudsmitplein Beheer B. V. i. L.	Baarn	NL	20,00
MARINA CITY Entwicklungs GmbH	Wien	A	50,00
Möser GbR	Essen	D	50,00
Schaeffler-Areal 1. Liegenschaften GmbH	Bad Heilbrunn	D	30,00
Schaeffler-Areal 2. Liegenschaften GmbH	Bad Heilbrunn	D	30,00
Wolmirstedt GbR	Essen	D	50,00
Nach der Equity-Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen			
Malmö Mozart Fastighets AB	Malmö	S	42,00
Rosengard Fastighets AB	Malmö	S	25,00

Gesellschaft	Sitz	LKZ	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€ 31.12.2017	Jahres-überschuss T€ 31.12.2017
Sonstige Beteiligungen mit über 10 % Vonovia Anteil am Kapital					
Hellerhof GmbH	Frankfurt/Main	D	13,17	82.814	8.145
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Bochum	D	19,87	101.783	7.549

[1] Beherrschung aufgrund vertraglicher sowie faktischer Umstände gemäß IFRS 10.
[2] Ges. zum 30.04.2018 verschmolzen, Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem Verschmelzungsstichtag.
[3] Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB.
[4] Bei diesen Unternehmen ist der unbeschränkt haftende Gesellschafter ein in den Konzernabschluss einbezogenes Unternehmen.

Weitere Angaben zu den Organen

Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2018 vier Mitglieder an.

Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Executive Officer
Verantwortungsbereich Transaktion, General Counsel, Investor Relations, Personalmanagement, Revision, Unternehmenskommunikation, Vorstands- und Aufsichtsratsbüro, Nachhaltigkeit und Flächenmanagement.

Mandate:
> GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
> Kötter Unternehmensgruppe (Mitglied des Gesellschafterbeirats)

Klaus Freiberg, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Operating Officer
Verantwortungsbereich Produktmanagement, IT, Kundenservice, Wohnumfeld, Technischer Service, Engineering und die lokale Bewirtschaftung in den Regionen (Nord, Süd, Südost, Ost, Mitte, West).

Mandate:
> VBW Bauen und Wohnen GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Helene von Roeder, Mitglied des Vorstands (seit 9. Mai 2018)

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer
Verantwortungsbereich Controlling, Finanzen, Immobilienbewertung, Rechnungswesen, Steuern, Versicherungen, Zentraler Einkauf und Immobilien Treuhand.

Mandate:
> AVW Versicherungsmakler GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)

Daniel Riedl, Mitglied des Vorstands (seit 9. Mai 2018)

Aufgabenbereich: Chief Development Officer
Verantwortungsbereich Development Österreich, Development Deutschland und operatives Geschäft in Österreich.

Dr. A. Stefan Kirsten, Mitglied des Vorstands (bis 9. Mai 2018)

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer
Verantwortungsbereich Finanzen, Investor Relations, Rechnungswesen, Steuern und Versicherungen.

Mandate:
> AVW Versicherungsmakler GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
> Jerónimo Martins SGPS, S.A. (Non-Executive Director)
> MOVENDO CAPITAL B. V. (Non-Executive Director)
> SOCIEDADE Francisco Manuel dos Santos B. V. (Non-Executive Director)

Gerald Klinck, Mitglied des Vorstands (bis 9. Mai 2018)

Aufgabenbereich: Chief Controlling Officer
Verantwortungsbereich Controlling, Portfolio Controlling, Valuation, Einkauf und Wohneigentumsverwaltung.

Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus zwölf Mitgliedern, die alle durch die Hauptversammlung am 9. Mai 2018 für eine satzungsgemäße Amtszeit gewählt worden sind. Die konstituierende Sitzung des neuen Aufsichtsrats fand im Anschluss an die Hauptversammlung am 9. Mai 2018 statt.

Jürgen Fitschen, Vorsitzender (seit 9. Mai 2018)

Senior Advisor der Deutsche Bank AG

Mandate:
> CECONOMY AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
> Kühne & Nagel International AG (Mitglied des Verwaltungsrats)
> CURA Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG (Mitglied des Verwaltungsrats)
> Syntellix AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

Prof. Dr. Edgar Ernst Stellvertretender Vorsitzender (seit 9. Mai 2018) Vorsitzender (bis 9. Mai 2018)

Präsident Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e. V.

Mandate:
> METRO AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
> TUI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

Burkhard Ulrich Drescher

Geschäftsführer der InnovationCity Management GmbH

Mandat:
> STEAG Fernwärme GmbH (Mitglied des Beirats)

Vitus Eckert (seit 9. Mai 2018)

Rechtsanwalt – Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH

Mandate:
> STANDARD Medien AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
> Adolf Darbo Aktiengesellschaft (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
> S. Spitz GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
> Vitalis Food Vertriebs-GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der S. Spitz GmbH)
> Simacek Holding GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
> Simacek Facility Management Group GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der Simacek Holding GmbH))

Dr. Florian Funck

Mitglied des Vorstands der Franz Haniel & Cie. GmbH

Mandate:
> CECONOMY AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
> METRO AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
> TAKKT AG (Mitglied des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der Franz Haniel & Cie. GmbH)

Dr. Ute Geipel-Faber

Selbständige Unternehmensberaterin

Mandat:
> Bayerische Landesbank (Mitglied des Aufsichtsrats)

Daniel Just

Vorstandsvorsitzender der Bayerischen Versorgungskammer

Mandate:
> RREEF Investment GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
> Universal Investment GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
> GLL Real Estate Partners GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)

Hildegard Müller

Mitglied des Vorstands der innogy SE

Mandate:
> Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)*
> envia Mitteldeutsche Energie AG (Mitglied des Aufsichtsrats)*
> NEW AG (1. stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats)*
> rhenag Rheinische Energie AG (stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats)*
> Süwag Energie AG (Mitglied des Aufsichtsrats)*
> Stadtwerke Essen AG (2. stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats)*
> EWG – Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats)

(* Konzerngesellschaft der innogy SE)

Prof. Dr. Klaus Rauscher, Stellvertretender Vorsitzender (bis 9. Mai 2018)

Selbständiger Unternehmensberater

Dr. Ariane Reinhart

Mitglied des Vorstands der Continental AG

Clara-Christina Streit

Selbständige Unternehmensberaterin

Mandate:
> NN Group N.V. (Mitglied des Aufsichtsrats)
> Jerónimo Martins SGPS S.A. (Mitglied des Verwaltungsrats)
> Vontobel Holding AG (Mitglied des Verwaltungsrats)

Christian Ulbrich

Global CEO & President Jones Lang LaSalle Incorporated

Ausgeschieden aus dem Aufsichtsrat

Hendrik Jellema (bis 9. Mai 2018)

Vorstandsvorsitzender der Stiftung „Berliner Leben“

Mandat:
> Wohnraumversorgung Berlin – AöR (Mitglied des Fachbeirats)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Vonovia SE, Bochum

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Vonovia SE, Bochum und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der Vonovia SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die nichtfinanzielle Erklärung, die in einem separaten Abschnitt im zusammengefassten Lagebericht enthalten ist, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

> entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und

> vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte der oben genannten nicht-finanziellen Konzernerklärung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Die Prüfung des Konzernabschlusses haben wir unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften, Grundsätzen und Standards ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Investment Properties

Siehe Konzernanhang Textziffern 6, 10 und 23 sowie das Kapitel zu Chancen und Risiken im zusammengefassten Lagebericht.

Das Risiko für den Abschluss

In dem Konzernabschluss von Vonovia zum 31. Dezember 2018 sind Investment Properties in Höhe von 43,5 Mrd. € ausgewiesen. Davon entfallen 39,0 Mrd. € auf in Deutschland gelegene Immobilien. Vonovia bewertet die Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Steigerungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von 3,5 Mrd. € in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung erfasst.

Vonovia ermittelt die beizulegenden Zeitwerte mit einem unternehmensinternen Bewertungsmodell. Ausgenommen hiervon sind die im Geschäftsjahr 2018 erworbenen Immobilienportfolios der BUWOG AG (seit 25. Januar 2019 BUWOG Group GmbH, im Folgenden: BUWOG), Wien/Österreich, und der Victoria Park AB (publ) (im Folgenden Victoria Park), Malmö/Schweden, sowie der nicht in Deutschland gelegenen Immobilien der conwert-Gruppe. Die unternehmensinterne Ermittlung erfolgt über ein Discounted Cashflow (DCF)-Verfahren auf Basis von homogenen Bewertungseinheiten, in denen wirtschaftlich zusammenhängende und vergleichbare Grundstücke und Gebäude zusammengefasst werden. Zusätzlich wird durch einen unabhängigen Gutachter ein Bewertungsgutachten erstellt, das der Bestätigung der internen Bewertungsergebnisse dient. Für die Immobilienportfolios der BUWOG und der Victoria Park sowie die nicht in Deutschland gelegenen Immobilien der conwert-Gruppe wird der beizulegende Zeitwert durch unabhängige Gutachter ermittelt.

Die Bewertung der Investment Properties ist komplex und es fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen und Parameter ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen und Parameter können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die bedeutsamsten Annahmen und Parameter sind die Marktmieten einschließlich der erwarteten Mietpreisentwicklung und die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Bei der Entwicklung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze berücksichtigt Vonovia unter anderem die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung (Yield Compression).

Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties nicht angemessen sind.

Darüber hinaus besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die nach IAS 40 und IFRS 13 für die Investment Properties erforderlichen Anhangangaben nicht vollständig und angemessen sind.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Unter Einbezug unserer eigenen Immobilienbewertungsspezialisten haben wir mit einem kontrollbasierten Prüfungsansatz die Richtigkeit und Vollständigkeit der im unternehmensinternen Bewertungsmodell verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen gewürdigt. Darüber hinaus haben wir insbesondere das interne Bewertungsverfahren im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Homogenität der definierten Bewertungseinheiten sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsannahmen und -parameter beurteilt. Zur Beurteilung der verwendeten Bewertungsannahmen und -parameter, wie z. B. der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, der Marktmiete und der erwarteten Mietpreisentwicklung pro Quadratmeter sowie der geplanten Instandhaltung pro Quadratmeter, haben wir unter anderem externe Marktdaten herangezogen.

Für eine teilweise repräsentative und teilweise risikoorientierte bewusste Auswahl von Bewertungseinheiten deutscher Bestände haben wir Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um den jeweiligen Objektzustand zu beurteilen. Die von Vonovia vorgenommene Wertermittlung haben wir rechnerisch nachvollzogen und mit eigenen Berechnungen auf Basis des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) verglichen.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität der von Vonovia beauftragten externen Gutachter überzeugt, die in den Gutachten angewandten Bewertungsmethoden im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt, die wesentlichen Bewertungsannahmen und -parameter gewürdigt und die internen Bewertungsergebnisse mit denen des entsprechenden Gutachters verglichen.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 für die Investment Properties geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

Unsere Schlussfolgerungen

Vonovia hat ein sachgerechtes Bewertungsverfahren implementiert, das geeignet ist, IFRS-konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die der Bewertung der Investment Properties zugrunde liegenden Annahmen und Parameter sind angemessen. Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 für die Investment Properties gemachten Angaben sind vollständig und angemessen.

Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

Siehe Konzernhang Textziffern 6 und 21 sowie das Kapitel zu Chancen und Risiken im zusammengefassten Lagebericht.

Das Risiko für den Abschluss

In dem Konzernabschluss von Vonovia zum 31. Dezember 2018 sind Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 2,8 Mrd. € ausgewiesen. Die Allokation der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgt entsprechend IAS 36 auf die Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus dem jeweiligen Zusammenschluss ziehen. Bei Vonovia sind dies die regionalen Geschäftsbereiche im Segment Rental sowie die Segmente Value-add und Development.

Vonovia führt jährlich im 4. Quartal einen Werthaltigkeitstest für die ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte durch. Dabei ist für jede Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten der Buchwert mit dem erzielbaren Betrag zu vergleichen. Der erzielbare Betrag ist der höhere der beiden Beträge aus dem Nutzungswert und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

Vonovia ermittelt den Nutzungswert in einem komplexen Berechnungsmodell mittels eines DCF-Verfahrens. Dabei ist neben den Cashflow-Prognosen im Wesentlichen die Bestimmung des Kapitalisierungszinssatzes (WACC) als ermessensbehaftet einzustufen. Da sich bereits geringe Änderungen des WACC wesentlich auf den erzielbaren Betrag auswirken können, bestehen im Hinblick auf die Bewertung der Geschäfts- oder Firmenwerte erhebliche Schätzunsicherheiten.

Im Segment Rental hat die Yield Compression, das heißt die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung, bedeutenden Einfluss auf die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte, da im Vergleich zu den prognostizierten Cashflows stärker steigende Buchwerte der Investment Properties den Headroom zwischen dem Nutzungswert und dem Buchwert der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten verringern. Im Geschäftsjahr 2018 führte die Aufwertung der Investment Properties und der damit verbundene Anstieg der Buchwerte bei allen Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten im Segment Rental zu einer Verringerung des Headrooms. Für fünf der regionalen Geschäftsbereiche hatte dies Wertminderungen der Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von insgesamt 681,2 Mio. € zur Folge.

Es besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die zum Abschlussstichtag bestehende Wertminderung nicht in angemessener Höhe ermittelt wurde. Außerdem besteht das Risiko, dass die damit zusammenhängenden Angaben im Konzernanhang nicht sachgerecht sind.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Unter Einbezug unserer Bewertungsspezialisten haben wir unter anderem die Angemessenheit des Berechnungsmodells von Vonovia beurteilt sowie die im Modell hinterlegten erwarteten künftigen Zahlungsströme mit der zugrunde liegenden Detailplanung abgeglichen. Diese Detailplanung wurde aus der vom Vorstand verabschiedeten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung abgeleitet. Die Plausibilität der Planungsannahmen haben wir auch anhand branchenspezifischer Markterwartungen beurteilt. Zudem haben wir die Prognosegüte vergangener Planungen gewürdigt, indem wir die Planwerte mit den tatsächlich eingetretenen Werten verglichen und Abweichungen analysiert haben.

Da für die regionalen Geschäftsbereiche im Segment Rental ein bedeutender Teil des Nutzungswerts aus Cashflow-Prognosen für die Zeit nach dem Detailplanungszeitraum (Phase der ewigen Rente) resultiert, haben wir insbesondere die in der Phase der ewigen Rente angesetzte substanzwahrende Instandhaltung pro Quadratmeter Wohnfläche und die angesetzten nachhaltigen Wachstumsraten vor dem Hintergrund der regionalen Unterschiede der einzelnen Geschäftsbereiche und anhand externer Markterwartungen gewürdigt.

Hinsichtlich der von Vonovia ermittelten WACCs haben wir sowohl eine inhaltliche Würdigung der einzelnen Annahmen und Parameter auf Basis verfügbarer Marktdaten als auch eine kritische Gesamtwürdigung im Vergleich zu Vergleichsunternehmen in der Immobilienbranche vorgenommen. Auf Grund der wesentlichen Auswirkungen bereits kleiner Veränderungen des WACC haben wir einen weiteren Schwerpunkt auf die von Vonovia durchgeführten Sensitivitätsanalysen gelegt und nachvollzogen, ob sich bei Änderungen der einzelnen Annahmen und Parameter der WACCs im Rahmen erwartbarer Bandbreiten weiterer Wertminderungsbedarf ergäbe.

Wir haben die von Vonovia ermittelten Nutzungswerte rechnerisch nachvollzogen und mit den zugehörigen Buchwerten verglichen.

Schließlich haben wir beurteilt, ob die Anhangangaben zur Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte sachgerecht sind. Dies umfasste auch die Beurteilung der Angemessenheit der Anhangangaben zu Sensitivitäten bei für möglich gehaltenen Änderungen wesentlicher der Bewertung zugrunde liegender Annahmen und Parameter.

Unsere Schlussfolgerungen

Das der Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte zugrunde liegende Berechnungsmodell ist sachgerecht und steht im Einklang mit den anzuwendenden Bewertungsgrundsätzen. Die der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen und Parameter der Gesellschaft liegen innerhalb akzeptabler Bandbreiten und sind insgesamt ausgewogen. Die mit der Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts-und Firmenwerte zusammenhängenden Anhangangaben sind sachgerecht.

Identifizierung und Bewertung der erworbenen Vermögenswerte und Schulden im Rahmen der Akquisitionen der BUWOG und Victoria Park

Siehe Konzernanhang Textziffern 3, 4 und 6.

Das Risiko für den Abschluss

Im Geschäftsjahr 2018 erwarb Vonovia sämtliche Anteile an der BUWOG im Rahmen eines öffentlichen Übernahmeangebots, Ankäufen am Markt sowie eines darauffolgenden Squeeze Outs. Die übertragene Gegenleistung zum Erwerbszeitpunkt betrug 3.212,4 Mio. €. Unter Berücksichtigung des erworbenen Nettovermögens in Höhe von 2.498,8 Mio. € ergab sich ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 713,6 Mio. €.

Ebenfalls im Geschäftsjahr 2018 erwarb Vonovia 81,36 % der Anteile an der Victoria Park im Rahmen eines öffentlichen Übernahmeangebots sowie weiterer Anteilserwerbe. Darüber hinaus wurden im Mai 2019 ausübbare Call Optionen über 10,04 % der Anteile erworben. Die übertragene Gegenleistung zum Erwerbszeitpunkt betrug 611,8 Mio. €. Unter Berücksichtigung des erworbenen Nettovermögens in Höhe von 419,0 Mio. € und eines Währungseffekts in Höhe von 3,7 Mio. € ergab sich ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 196,5 Mio. €.

Die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden werden nach IFRS 3 im Regelfall zum beizulegenden Zeitwert am Tag des Erwerbs angesetzt. Zur Bestimmung und Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden hat Vonovia einen unabhängigen Gutachter hinzugezogen.

Identifikation und Bewertung der erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden sind komplex und beruhen auf ermessensbehafteten Annahmen des Vorstands. Bei der Bestimmung von beizulegenden Zeitwerten bestehen insbesondere bei der Bewertung der Investment Properties in erheblichem Maß Beurteilungsspielräume, die Ermessensentscheidungen und Schätzungen des Managements erfordern.

Es besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden unzutreffend identifiziert bzw. fehlerhaft bewertet sind. Außerdem besteht das Risiko, dass die Angaben im Konzernanhang nicht vollständig und sachgerecht sind.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Unter Einbeziehung unserer Bewertungsspezialisten haben wir unter anderem die Angemessenheit der wesentlichen Annahmen und Parameter sowie der Identifikations- und Bewertungsverfahren beurteilt. Dafür haben wir uns zunächst durch Befragungen des Vorstands und der relevanten Mitarbeiter sowohl von Vonovia als auch der BUWOG sowie Victoria Park und durch Würdigung der öffentlichen Übernahmeangebote ein Verständnis von den Erwerbstransaktionen verschafft. Zur Gewinnung weiterführender Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit sowie das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der BUWOG sowie Victoria Park haben wir Gespräche mit den jeweiligen lokalen Abschlussprüfern geführt. Außerdem haben wir den Prozess der Identifikation der erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden vor dem Hintergrund unserer Branchenkenntnisse auf Übereinstimmung mit den Anforderungen nach IFRS 3 gewürdigt.

Wir haben die Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität des von Vonovia beauftragten unabhängigen Gutachters beurteilt. Unsere weiteren Prüfungshandlungen haben wir insbesondere auf die Identifikation von wertbestimmenden Faktoren für die zu bewertenden Investment Properties, im Wesentlichen die Marktmieten und die erwartete Mietpreisentwicklung, die angesetzten Instandhaltungskosten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze und die vollständige Erfassung und Bewertung der originären und derivativen finanziellen Verbindlichkeiten fokussiert. Die verwendeten Bewertungsverfahren haben wir auf Übereinstimmung mit den Bewertungsgrundsätzen untersucht.

Schließlich haben wir beurteilt, ob die Anhangangaben zu den Erwerben der BUWOG sowie Victoria Park vollständig und sachgerecht sind.

Unsere Schlussfolgerungen

Das der Identifikation und Bewertung der erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden zugrunde liegende Vorgehen ist sachgerecht und steht im Einklang mit den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen. Die wesentlichen Annahmen und Parameter sind angemessen, die Darstellung im Konzernanhang ist sachgerecht.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

> die nicht-finanzielle Erklärung und
> die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

> wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
> anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der ISA durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

> identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

> gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

> beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

> ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

> beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

> holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

> beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

> führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 9. Mai 2018 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 5. Dezember 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Seit dem Börsengang der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2013 sind wir ununterbrochen als Konzernabschlussprüfer der Vonovia SE tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Martin C. Bornhofen.

Düsseldorf, den 1. März 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Ufer
Wirtschaftsprüfer

gez. Bornhofen
Wirtschaftsprüfer

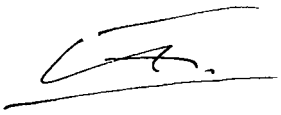
Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Bilanzeid

„Wir versichern nach bestem Wissen und Gewissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im jetzt laufenden Geschäftsjahr beschrieben sind."

Bochum, den 25. Februar 2019

Rolf Buch
(CEO)



Klaus Freiberg
(COO)

Helene von Roeder
(CFO)

Daniel Riedl
(CDO)

Berichterstattung nach EPRA

Die Vonovia SE ist seit 2013 Mitglied der EPRA. Die namensgebende European Public Real Estate Association ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte Immobiliengesellschaften in Europa als Alternative zu klassischen Anlagewerten zu erweitern.

Zur besseren Vergleichbarkeit der Immobiliengesellschaften und zur Präsentation immobilienwirtschaftlicher Besonderheiten hat die EPRA einen Rahmen für eine standardisierte Berichterstattung über die IFRS hinaus geschaffen.

Wie schon im letzten Jahr berichtet Vonovia die EPRA-Kennzahlen entsprechend der EPRA-Empfehlungen (Best Practice Recommendations, BPR). Die EPRA-Kennzahlen werden von Vonovia nur teilweise als Steuerungskennzahlen verwendet und werden daher außerhalb des Lageberichts dargestellt. Sie stellen Non-GAAP-Measures oder auch APMs (Alternative Perfomance Measures) dar.

Wir weisen darauf hin, dass sich die EPRA-BPR grundsätzlich sowohl auf Wohnimmobilien- als auch auf Gewerbeimmobilienunternehmen beziehen. Das Geschäftsmodell von Vonovia basiert primär auf der Vermietung von Wohnimmobilien und dem Angebot von wohnungsnahen Dienstleistungen. Im Gegensatz zu Unternehmen mit einem Gewerbeportfolio und somit einer relativ geringen Anzahl von Objekten umfasst das Portfolio von Vonovia eine Vielzahl relativ homogener Wohneinheiten. Der Ausweis einer Reihe von Informationen, die von den EPRA-BPR empfohlen werden und auf insbesondere einzelne bedeutsame Objekte abzielen, ist deshalb für ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Unternehmen nicht sinnvoll.

Bezogen auf den aktuellen Immobilienbestand wird aus diesem Grund auf den Ausweis einer Übersicht zu Mietvertragslaufzeiten (in der Regel sind die Mietverträge unbefristet), der geschätzten Marktmiete bei Mietauslauf und der zehn größten Mieter bezogen auf die Mieteinnahmen verzichtet.

Der Bereich Neubau/Development ist im Geschäftsjahr weiter ausgebaut und durch die Übernahme der BUWOG zusätzlich gestärkt worden. Weiterhin werden fast ausschließlich Wohneinheiten erstellt. Informationen bezogen auf einzelne große Objekte werden deshalb nicht separat veröffentlicht.

EPRA-Kennzahlen im Überblick

in Mio. €			2017	2018	Veränderung in %
EPRA-Performance Kennzahlen	**Definition**	**Zielsetzung**			
EPRA-Überschuss (EPRA Earnings)	Ergebnis des operativen Geschäfts.	Wesentliche Kennzahl zur Bestimmung des operativen Ergebnisses. Indikation in wie weit aktuelle Dividendenzahlungen durch das operative Ergebnis gedeckt sind.	572,6	685,3	19,7
EPRA NAV	Eigenkapital angepasst, um den Verkehrswert für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien oder sonstige Vermögenswerte sowie Bereinigung von Effekten, die sich in einem langfristig orientierten Geschäftsansatz voraussichtlich nicht realisieren werden.	Anpassung des IFRS-Eigenkapitals, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bzgl. des Marktwertes des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens mit einer langfristig ausgerichteten Strategie bereit zu stellen.	21.284,6	26.105,0	22,6
EPRA NNNAV	EPRA NAV angepasst, um den Marktwert von Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und latenten Steuern zu reflektieren.	Anpassung des EPRA NAV, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bzgl. des aktuellen Marktwertes des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens bereit zu stellen.	14.657,5	17.669,5	20,5
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield) in %	Annualisierte Mieteinnahmen basierend auf dem Bestand zum Bilanzstichtag abzüglich nicht umlegbarer Objektkosten, bezogen auf den Marktwert der Immobilien erhöht um die (geschätzten) Erwerbsnebenkosten.	Vergleichbarer Maßstab zur Portfoliobewertung. Dieser Maßstab soll Investoren eine Hilfestellung zur Beurteilung der Bewertung unterschiedlicher Portfolien geben.	3,7	3,5	-0,2 pp
EPRA „topped-up" Nettoanfangsrendite (EPRA „topped-up" Net Initial Yield) in %	Anpassung der EPRA Nettoanfangsrendite in Bezug auf die Gewährung von mietfreien Zeiten (oder andere noch nicht ausgelaufene Mietanreize wie zeitlich begrenzte Mietreduktionen oder Staffelmieten) .		3,7	3,5	-0,2 pp
EPRA Leerstandsquote (EPRA Vacancy rate) in %	Geschätzte Marktmiete der leer stehenden Einheiten in Bezug zur geschätzten Marktmiete des gesamten Portfolios.	„Reiner" Maßstab für die leer stehenden Einheiten (in %) basierend auf der geschätzten Marktmiete.	2,3	2,3	-
EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.	Wesentliche Kennzahl zur Messung von Veränderungen der Kosten der Gesellschaft.	26,3	25,9	-0,4 pp
EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.		24,8	24,6	-0,2 pp

EPRA-Überschuss (EPRA Earnings)

Der EPRA-Überschuss ist ein Maß für das operative Ergebnis. Er gibt eine Indikation in wie weit die aktuelle Dividendenzahlung durch das operative Ergebnis gedeckt ist. Ausgehend vom Periodenergebnis erfolgen Anpassungen um ergebniswirksame Wertveränderungen des Vermögens und der Schulden sowie Bereinigungen von Verkaufseffekten und von Kosten für Akquisitionen/Integrationen.

Als unternehmensspezifische Anpassungen werden Ergebnisbeiträge aus den Segmenten Development und Recurring Sales aufgenommen. Außerdem werden aperiodische und einmalige Zinsaufwendungen, Abschreibungen, sonstige Sondereinflüsse sowie Steuern, die keinen laufenden Ertragsteuern entsprechen, eliminiert. Der angepasste Überschuss entspricht dem Group FFO. Dieser konnte gegenüber dem Vorjahr um, 16,1 % gesteigert werden.

Da zu den Berichtszeitpunkten keine verwässernden Finanzinstrumente bestehen, stimmt der unverwässerte EPRA-Überschuss mit dem verwässerten überein.

in Mio. €	2017	2018	Veränderung in %
Periodenergebnis IFRS	2.566,9	2.402,8	-6,4
Wertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-3.434,1	-3.517,9	2,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-151,5	-232,3	53,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	-	-43,3	-
Vertriebskosten*	28,8	46,0	59,7
Steuern auf das Vertriebsergebnis	19,2	59,7	>100
Wertminderung Goodwill	337,3	681,2	>100
Wertveränderungen von Finanzinstrumenten und verbundenen Abschlusskosten	20,4	36,9	80,9
Akquisitionskosten	48,9	87,8	79,6
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	1.136,7	1.164,4	2,4
EPRA-Überschuss (EPRA earnings)	**572,6**	**685,3**	**19,7**
EPRA-Überschuss (EPRA earnings) je Aktie in €**	**1,18**	**1,32**	**8,3**
Anpassung Development	-	20,7	-
Anpassung Recurring Sales	62,2	79,1	27,2
Anpassung sonstige Sondereinflüsse	38,0	18,8	-50,5
Anpassung Abschreibungen	34,9	56,7	62,5
Anpassung aperiodischer/einmaliger Zinsaufwand	5,4	60,4	>100
Anpassung sonstige/latente/aperiodische Steuern	261,9	211,0	-19,4
Angepasster Überschuss (Group FFO)	**975,0**	**1.132,0**	**16,1**
Angepasster Überschuss (Group FFO) pro Aktie in €**	**2,01**	**2,18**	**10,0**

* Vorjahreswert adjusted inkl. Holdingkosten Transaktion.
** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2017: 485.100.826, 31.12.2018: 518.077.934.

NAV/NNNAV

Die NAV-Darstellung gemäß EPRA-Definition hat das Ziel, den Nettovermögenswert in einem langfristig orientierten Geschäftsmodell auszuweisen. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um die latenten Steuern auf Investment Properties, um den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente und die latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente adjustiert. Zur Erhöhung der Transparenz wird ebenfalls ein sogenannter Adjusted NAV ausgewiesen, bei dem der vollständige Goodwill eliminiert wird.

Der EPRA NNNAV soll den aktuellen Nettovermögenswert eines Immobilienunternehmens unter Berücksichtigung aktueller Marktwerte für Vermögen und Schulden darstellen.

in Mio. €	31.12.2017	31.12.2018	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	15.080,8	17.880,2	18,6
Latente Steuern auf Investment Properties	6.185,7	8.161,1	31,9
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	26,9	87,2	>100
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-8,8	-23,5	>100
EPRA NAV	21.284,6	26.105,0	22,6
Goodwill	-2.613,5	-2.842,4	8,8
Adjusted NAV	18.671,1	23.262,6	24,6
EPRA NAV pro Aktie in €**	43,88	50,39	14,8
Adjusted NAV pro Aktie in €**	38,49	44,90	16,7

in Mio. €	31.12.2017	31.12.2018	Veränderung in %
EPRA NAV	21.284,6	26.105,0	22,6
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	-26,9	-87,2	>100
Fair value finanzielle Verbindlichkeiten	-632,7	-315,0	-50,2
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	8,8	23,5	>100
Latente Steuern auf Fair value finanzielle Verbindlichkeiten	209,4	104,3	-50,2
Latente Steuern auf Investment Properties	-6.185,7	-8.161,1	31,9
EPRA NNNAV	14.657,5	17.669,5	20,5
EPRA NNNAV pro Aktie in €**	30,22	34,11	12,9

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.
** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2017: 485.100.826, 31.12.2018: 518.077.934.

EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield)

Die EPRA-Nettoanfangsrendite zeigt das Verhältnis der annualisierten Mieterträge abzüglich nicht umlegbarer Objektkosten (annualisierte Netto-Mieterträge) zu den Brutto-Verkehrswerten der Immobilien. Dabei werden die Verkehrswerte um die geschätzten Erwerbsnebenkosten erhöht.

Bei der Topped-up-Nettoanfangsrendite werden die Vermietungsanreize in den annualisierten Netto-Mieterträgen eliminiert. Für ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Unternehmen sind die Vermietungsanreize nur von geringer Bedeutung.

in Mio. €	2017	2018	Veränderung in %
Investment Properties	33.182,8	43.490,9	31,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	142,6	105,9	-25,7
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	**33.325,4**	**43.596,8**	**30,8**
Erwerbsnebenkosten	2.712,0	3.482,3	28,4
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	**36.037,4**	**47.079,1**	**30,6**
Annualisierte Mieterträge	1.655,9	2.022,0	22,1
Nicht umlegbare Objektkosten insgesamt	-314,9	-388,6	23,4
Annualisierte Netto-Mieterträge	**1.341,0**	**1.633,3**	**21,8**
Anpassungen für Vermietungsanreize	2,6	2,8	7,7
Topped-up annualisierte Netto-Mieterträge	**1.343,6**	**1.636,1**	**21,8**
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA net initial yield) in %	**3,7**	**3,5**	**-0,2 pp**
EPRA „topped-up" Nettoanfangsrendite (EPRA „topped-up" net initial yield) in %	**3,7**	**3,5**	**-0,2 pp**

EPRA-Leerstandsquote (EPRA Vacancy Rate)

Die Berechnung der EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Wohnimmobilien zur geschätzten Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios, d. h. die im Lagebericht dargestellte Leerstandsquote wird mit der Marktmiete der Wohnimmobilien bewertet.

Die EPRA-Leerstandsquote entsprach zum Jahresende 2018 mit 2,3 % dem Vergleichswert des Vorjahres. Ein wesentlicher Teil des Leerstandes ist weiterhin durch baubedingten Leerstand aufgrund unseres umfangreichen Investitionsprogramms begründet.

in Mio. €	31.12.2017	31.12.2018	Veränderung in %
Marktmiete der leerstehenden Wohnungen	41,5	49,6	19,5
Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios	1.805,3	2.181,4	20,8
EPRA-Leerstandsquote (EPRA vacancy rate) in %	**2,3**	**2,3**	**–**

EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio)

Als Verhältnis von EPRA-Kosten zu Bruttomieteinnahmen gibt die EPRA-Kostenquote eine Aussage zur Kosteneffizienz eines Immobilienunternehmens. Es erfolgen Anpassungen um Erbbauzinsen sowie direkte Leerstandskosten. Die EPRA-Kostenquote entspricht damit im Prinzip in ihrer Aussage der EBITDA-Marge.

in Mio. €	2017	2018	Veränderung in %
Operative Kosten Rental*	261,2	289,4	10,8
Aufwendungen für Instandhaltung	258,0	289,7	12,3
Adjusted EBITDA Value-add	-102,1	-121,2	18,7
Zwischengewinne	27,9	38,8	39,1
Erbbauzinsen	-9,3	-9,4	1,1
EPRA-Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	**435,7**	**487,3**	**11,8**
Direkte Leerstandskosten	-24,4	-23,6	-3,3
EPRA-Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	**411,3**	**463,7**	**12,7**
Mieteinnahmen Rental	1.667,9	1.894,2	13,6
Erbbauzinsen	-9,3	-9,4	1,1
Bruttomieteinnahmen	**1.658,6**	**1.884,8**	**13,6**
EPRA-Kostenquote (EPRA Cost ratio) inklusive direkte Leerstandskosten) in %	**26,3**	**25,9**	**-0,4 pp**
EPRA-Kostenquote (EPRA Cost ratio) exklusive direkte Leerstandskosten in %	**24,8**	**24,6**	**-0,2 pp**

* Vorjahreswert adjusted inkl. Holdingkosten Transaktion.

Immobilienbezogene Investitionen

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die im Geschäftsjahr getätigten immobilienbezogenen Investitionen der Gesellschaft.

In der Kategorie Akquisitionen war das Vorjahr im Wesentlichen geprägt durch die conwert-Akquisition. In 2018 schlugen sich maßgeblich die Übernahmen BUWOG und Victoria Park nieder.

Der Neubau konnte auch durch die Übernahme der BUWOG deutlich gesteigert werden. Die Zunahme der Investitionen im Bestandsportfolio von 771,8 Mio. € in 2017 auf 1.006,0 Mio. € in 2018 spiegelt die Intensivierung unseres Modernisierungsprogrammes wider.

in Mio. €	2017	2018	Veränderung in %
Akquisitionen	2.711,1	6.346,2	>100
Neubau	65,7	234,3	>100
Bestandsportfolio	771,8	1.006,0	30,3
Sonstige	–	–	–
Immobilienbezogene Investitionen	**3.548,6**	**7.586,5**	**>100**

Like-for-like-Mietsteigerungen

Die nachstehenden Tabellen geben einen Überblick über die like-for-like-Mietsteigerungen im Wohnimmobilienportfolio der Gesellschaft.

				Ist-Miete Wohnen like-for-like*		
31.12.2018	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Ist-Miete Wohnen (p. a. in Mio. €)	31.12.2017 (in €/m²)	31.12.2018 (in €/m²)	Veränderung (in %)
Strategic	300.452	18.605	1.433,1	6,30	6,57	4,3 %
Operate	68.402	4.312	341,3	6,44	6,84	6,1 %
Invest	232.050	14.292	1.091,8	6,26	6,49	3,7 %
Recurring Sales	29.130	1.957	152,6	6,45	6,69	3,7 %
Non-core Disposals	3.532	254	16,9	5,98	6,01	0,5 %
Vonovia Deutschland	**333.114**	**20.816**	**1.602,5**	**6,31**	**6,57**	**4,2 %**
Vonovia Österreich	2.030	140	10,8	6,56	6,70	2,2 %
Gesamt	**335.144**	**20.955**	**1.613,3**	**6,31**	**6,58**	**4,2 %**

* Der zugrundeliegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 36.455,8 Mio. €.

				Ist-Miete Wohnen like-for-like*		
Regionalmarkt	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Ist-Miete Wohnen (p. a. in Mio. €)	31.12.2017 (in €/m²)	31.12.2018 (in €/m²)	Veränderung (in %)
Berlin	38.476	2.434	190,2	6,35	6,60	4,0 %
Rhein-Main-Gebiet	27.371	1.756	167,1	7,71	8,04	4,3 %
Rheinland	28.829	1.914	157,2	6,77	7,02	3,6 %
Südliches Ruhrgebiet	43.361	2.651	182,4	5,64	5,92	5,1 %
Dresden	38.381	2.182	153,0	5,79	6,02	3,9 %
Hamburg	16.257	1.025	86,4	6,85	7,12	3,9 %
München	9.646	635	60,7	7,72	8,03	4,0 %
Stuttgart	13.835	870	79,8	7,53	7,78	3,2 %
Nördliches Ruhrgebiet	26.257	1.622	106,1	5,38	5,63	4,6 %
Hannover	14.543	924	70,1	6,21	6,51	4,9 %
Kiel	13.626	791	56,8	5,81	6,08	4,7 %
Bremen	11.635	702	45,8	5,44	5,63	3,6 %
Leipzig	9.156	587	40,9	5,74	5,96	3,9 %
Westfalen	9.465	613	42,3	5,64	5,94	5,5 %
Freiburg	4.036	276	23,9	6,99	7,31	4,6 %
Sonstige strategische Standorte	23.040	1.455	113,6	6,41	6,70	4,5 %
Gesamt strategische Standorte DE	**327.914**	**20.438**	**1.576,3**	**6,31**	**6,58**	**4,2 %**
Österreich	2.030	140	10,8	6,56	6,70	2,2 %
Gesamt strategische Standorte	**329.944**	**20.578**	**1.587,1**	**6,32**	**6,58**	**4,2 %**

* Der zugrunde liegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 35.939,5 Mio. €.

Glossar

Adjusted EBITDA Development
Das Adjusted EBITDA Development beinhaltet den Rohertrag aus den Developmentaktivitäten der to sell-Projekte (Erlöse der veräußerten Developmentprojekte abzüglich der Herstellkosten) und den Rohertrag der Developmentaktivitäten der to hold-Projekte (Fair value der für den eigenen Bestand entwickelten Einheiten abzüglich der aufgelaufenen Herstellkosten) abzüglich der operativen Kosten des Segments Development

Adjusted EBITDA Recurring Sales
Das Adjusted EBITDA Recurring Sales stellt den erzielten Erlösen aus Wohnungsprivatisierung die entsprechenden Verkehrswertabgänge der veräußerten Vermögenswerte gegenüber und bringt zudem die zugehörigen Verkaufskosten in Abzug. Um einen periodengerechten Ausweis von Gewinn und Umsatz und damit einer Verkaufsmarge zu zeigen, ist es erforderlich, die nach IFRS 5 bewerteten Verkehrswertabgänge um realisierte/unrealisierte Wertveränderungen zu bereinigen.

Adjusted EBITDA Rental
Das Adjusted EBITDA Rental wird errechnet, indem die operativen Kosten des Segments Rental und die Aufwendungen für Instandhaltung von den im Segment Rental erfassten Mieteinnahmen subtrahiert werden.

Adjusted EBITDA Total (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen)
Das Adjusted EBITDA Total ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen, (einschließlich der Erträge aus übrigen, operativen Beteiligungen und Zwischengewinn), das um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte und um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), Aufwendungen für die Vorbereitung des Börsengangs, sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszahlungen. Das Adjusted EBITDA Total ist die Summe aus Adjusted EBITDA Rental, Adjusted EBITDA Value-add, Adjusted EBITDA Recurring Sales und Adjusted EBITDA Development.

Adjusted EBITDA Value-add
Das Adjusted EBITDA Value-add (vormals bereinigtes EBITDA Value-add Business) wird errechnet, indem die operativen Kosten von den Erlösen des Segments abgezogen werden.

Covenants
Auflagen in Kreditverträgen oder Anleihebedingungen, die in die Zukunft gerichtete Verpflichtungen des Kreditnehmers oder Anleiheschuldners zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen beinhalten.

CSI (Customer Satisfaction Index)
Der CSI wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen erhoben und spiegelt die Wahrnehmung und Akzeptanz unserer Dienstleistungen durch unsere Kunden wider. Bei der Ermittlung des CSI werden Punktbewertungen zum Immobilienbestand und Umfeld, zur Kundenbetreuung, zur kaufmännischen und technischen Betreuung sowie zum Instandhaltungs- und Modernisierungsmanagement berücksichtigt.

EPRA (European Public Real Estate Association)
Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte Immobiliengesellschaften in Europa als Alternative zu klassischen Anlagewerten zu erweitern. EPRA ist ein eingetragenes Markenzeichen der European Public Real Estate Association.

EPRA-Kennzahlen
Hinsichtlich der Erläuterung der EPRA-Kennzahlen verweisen wir auf das Kapitel Berichterstattung nach EPRA.
→ S. 264 ff.

EPRA NAV/Adjusted NAV

Die NAV-Darstellung gemäß EPRA-Definition hat das Ziel, den Nettoinventarwert in einem langfristig orientierten Geschäftsmodell auszuweisen. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um latente Steuern auf Investment Properties, den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente sowie die latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente adjustiert. Zur Erhöhung der Transparenz wird ebenfalls ein sogenannter Adjusted NAV ausgewiesen, bei dem der vollständige Goodwill eliminiert wird.

Fair Value (Verkehrswert)

Bewertung gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Zeitwert eines Vermögensgegenstands. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben.

Group FFO

Der Group FFO stellt die nachhaltige Ertragskraft des operativen Geschäft dar. Neben den Adjusted EBITDAs der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development werden im Group FFO die wiederkehrenden, laufenden Nettozinsaufwendungen aus originären Finanzinstrumenten sowie laufende Ertragsteuern berücksichtigt. Die Kennzahl wird nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern ist als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen.

Instandhaltung

Instandhaltung umfasst die Maßnahmen, die erforderlich sind, während der Nutzungsdauer der Immobilie den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern und die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkungen entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.

Leerstandsquote

Anzahl leerstehender Wohneinheiten bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand in Prozent. Gezählt werden die Leerstände zum jeweiligen Monatsende.

LTV-Ratio (Loan-to-Value-Ratio)

LTV-Ratio bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der originären Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Fremdwährungseffekte, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente abzüglich erhaltene Anzahlungen Development (zeitraumbezogen), Forderungen aus Verkäufen und Vorräten, zuzüglich Kaufpreise für ausstehende Ankäufe zur Summe der Verkehrswerte des Immobilienbestands, Verkehrswerte der in Bau befindlichen Development Projekte/Grundstücke sowie Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (zeitraumbezogen) zuzüglich Verkehrswerte ausstehender Ankäufe und Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen dar.

Mieteinnahmen

Mieteinnahmen sind der aktuelle Bruttoertrag für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen vor Abzug nicht-übertragbarer Betriebskosten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, d. h. Betriebs- und Heizkosten sind den Mieteinnahmen enthalten.

Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind nachhaltig und langfristig wertsteigernde Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand. Im Rahmen der energetischen Sanierung erfolgen sie typischerweise an der Gebäudehülle sowie an den Allgemeinflächen inkl. der Wärme- und Stromversorgung. Beispielhaft sind hier zu nennen: der Einbau von Heizungsanlagen, die Sanierung von Balkonen oder die nachträgliche Anbringung von Fertigteilbalkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z. B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen wie z. B. Fassadendämmung, Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke. Im Rahmen der Wohnungssanierung erfolgt eine Aufwertung – ggf. neben der Modernisierung der Wohnungselektrik – typischerweise durch den Einbau moderner bzw. Barriere armer Bäder, durch den Einbau neuer Türen und die Verlegung hochwertiger bzw. rutschfester Oberböden. Fallweise werden auch die Grundrisse an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst.

Monatliche Ist-Miete

Die monatliche Ist-Miete (in €/m²) – aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum jeweiligen Monatsende vor Abzug nicht-übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten eigenen Wohneinheiten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, d. h. Betriebs- und Heizkosten sind den Mieteinnahmen enthalten.

Die Ist-Miete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet. Die monatliche Ist-Miete (in €/m²) like-for-like bezeichnet die monatliche Ist-Miete für das Wohnungsportfolio, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia war, d. h. Portfolioveränderungen in diesem Zeitraum werden bei der Ermittlung der Ist-Miete like-for-like nicht berücksichtigt. Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen, ergibt sich die organische Mietsteigerung.

Non-core Disposals

Im Rahmen der Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerungsrelevante Geschäftssegment **Sonstiges** ausgewiesen. Dieses beinhaltet den rein opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-core Disposals), die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen.

Rating

Bei einem Rating werden Schuldner oder Wertpapiere hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeit oder Kreditqualität nach Bonitätsgraden eingestuft. Die Einstufung wird in der Regel von sogenannten Ratingagenturen vorgenommen.

Recurring Sales

Das Segment **Recurring Sales** (vormals Bestandteil des Segments „Vertrieb“) umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen aus unserem Bestand. Es beinhaltet nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core Disposals). Diese Verkäufe erfolgen rein opportunistisch und sind somit nicht Bestandteil unseres operativen Geschäfts im engeren Sinne. Diese Verkäufe werden daher im Segmentbericht unter Sonstiges ausgewiesen.

Verkehrswert-Step-up

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

Zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE)

Die zahlungsmittelgenerierende Einheit ist im Zusammenhang mit der Werthaltigkeitsprüfung eines Goodwills als kleinste Gruppe von Vermögensgegenständen definiert, die Mittelzu- und Mittelabflüsse unabhängig von der Nutzung anderer Vermögenswerte oder anderer Cash-Generating-Units (CGU) generiert.

Finanzkalender

7. März 2019
Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2018

7. Mai 2019
Veröffentlichung der 3-Monats-Kennzahlen 2019

16. Mai 2019
Hauptversammlung

2. August 2019
Veröffentlichung der Halbjahres-Kennzahlen 2019

5. November 2019
Veröffentlichung der 9-Monats-Kennzahlen 2019

Kontakt

Vonovia SE

Universitätsstraße 133
44803 Bochum
Tel. +49 234 314-0
Fax +49 234 314-1314
info@vonovia.de
www.vonovia.de

Ihre Ansprechpartner

Unternehmenskommunikation
Klaus Markus
Leiter Unternehmenskommunikation
Tel. +49 234 314-1149
Fax +49 234 314-1309
E-Mail: klaus.markus@vonovia.de

Investor Relations
Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
Tel. +49 234 314-1629
Fax +49 234 314-2995
E-Mail: rene.hoffmann@vonovia.de

Hinweis
Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Geschäftsbericht finden Sie auf der Internetseite unter www.vonovia.de

EPRA ist eine eingetragene Marke der European Public Real Estate Association.

Disclaimer
Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2018 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Vonovia SE dar.

Impressum
Herausgeber:
Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung:
EnglishBusiness AG, Hamburg

Fotografie:
Vonovia; Markus Altmann; Simon Bierwald; Rainer Holz; Tina Merkau; Cathrin Moritz

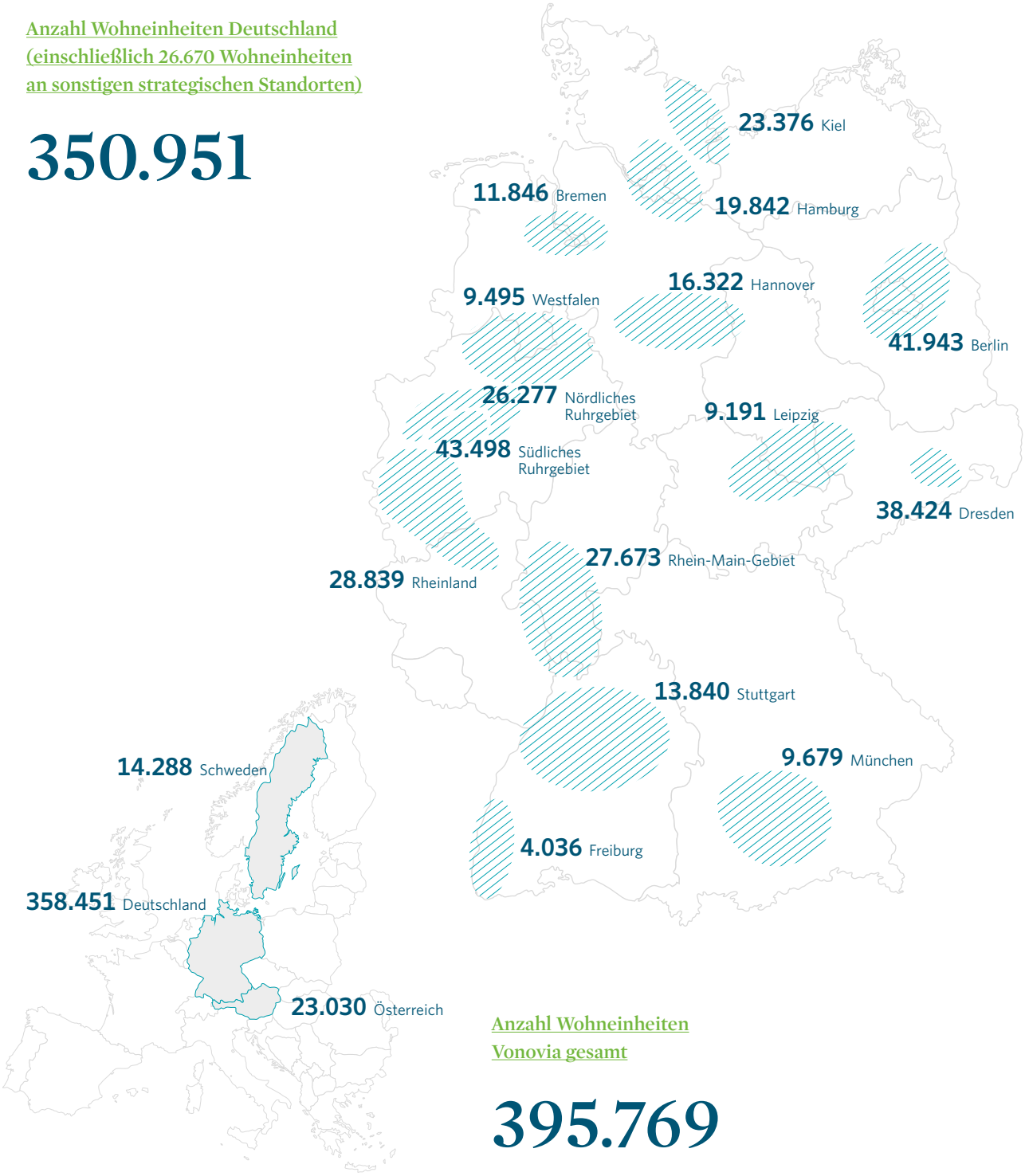
Stand: März 2019

© Vonovia SE, Bochum

Wohnungsbestand nach Regionalmärkten

Anzahl Wohneinheiten Deutschland (einschließlich 26.670 Wohneinheiten an sonstigen strategischen Standorten)

350.951



Anzahl Wohneinheiten Vonovia gesamt

395.769