

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 Development 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 - Himergerstraße 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 Alfchild II Invest GmbH	Berlin	D	94,90
conwert Alfchild 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 WOG Sechs Verwaltungs GmbH	Bochum	D	100,00 ³⁾
Deutsche Annington WOG Sieben Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	D	100,00
Deutsche Annington WOG Vier Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	D	100,00 ⁴⁾
Deutsche Annington WOG 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 Ostbräkan	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 Ingatlan-Fejlesztő 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 Tallriiset 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	Jahresüberschuss 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 nicht-finanzielle Erklärung, die in einem separaten Abschnitt im zusammengefassten Lagebericht enthalten ist, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- > entspricht der 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 Nichtprüfungsdienstleistungen 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 ausübhbare 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 Adressanten 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

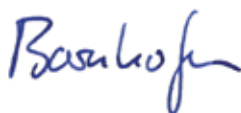
Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Martin C. Bornhofen.

Düsseldorf, den 1. März 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



gez. Ufer
Wirtschaftsprüfer



gez. Bornhofen
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

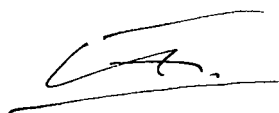
Bilanzeid

„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 Performance 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 Portfolios 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.

31.12.2018	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Ist-Miete Wohnen (p. a. in Mio. €)	Ist-Miete Wohnen like-for-like*		
				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. €.

Regionalmarkt	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Ist-Miete Wohnen (p. a. in Mio. €)	Ist-Miete Wohnen like-for-like*		
				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 Abfindungs-

zahlungen. 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 Immobilien-gesellschaften 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

Kontakt

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

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

