

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

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

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

Grundlagen des Konzerns

Rahmenbedingungen des deutschen Wohnimmobilienmarktes

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

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

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

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

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

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

Gesellschaftliche Megatrends

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

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

(2) Deutschland hat sich den Klimazielen von Paris verpflichtet, um dem Klimawandel entgegenzuwirken. Dafür ist eine umfassende energetische Sanierung dringend geboten, insbesondere da der Wohnungsbestand einen der größten Treibhausgasemittenten darstellt. Trotz sinkender gesellschaftlicher Akzeptanz für aufwendige Maßnahmen sanierte Vonovia zuletzt jährlich rund 5 % seines Bestandes nach energetischen Maßstäben und übertraf damit die bundesweite Sanierungsquote. Wir wollen weiter dafür Sorge tragen, dass unsere Mieter finanziell nicht überfordert werden und dennoch Lösungen für weniger CO₂-Emissionen im Gebäudebestand finden. Energetische Modernisierung bedeutet Investitionen in Gebäudeausstattung und Dämmung. Aber auch

die internen Prozesse werden hinsichtlich der energetischen Bilanz hinterfragt, wie Vonovia dies im Nachhaltigkeitsbericht darlegt.

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

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

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

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

Das Unternehmen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

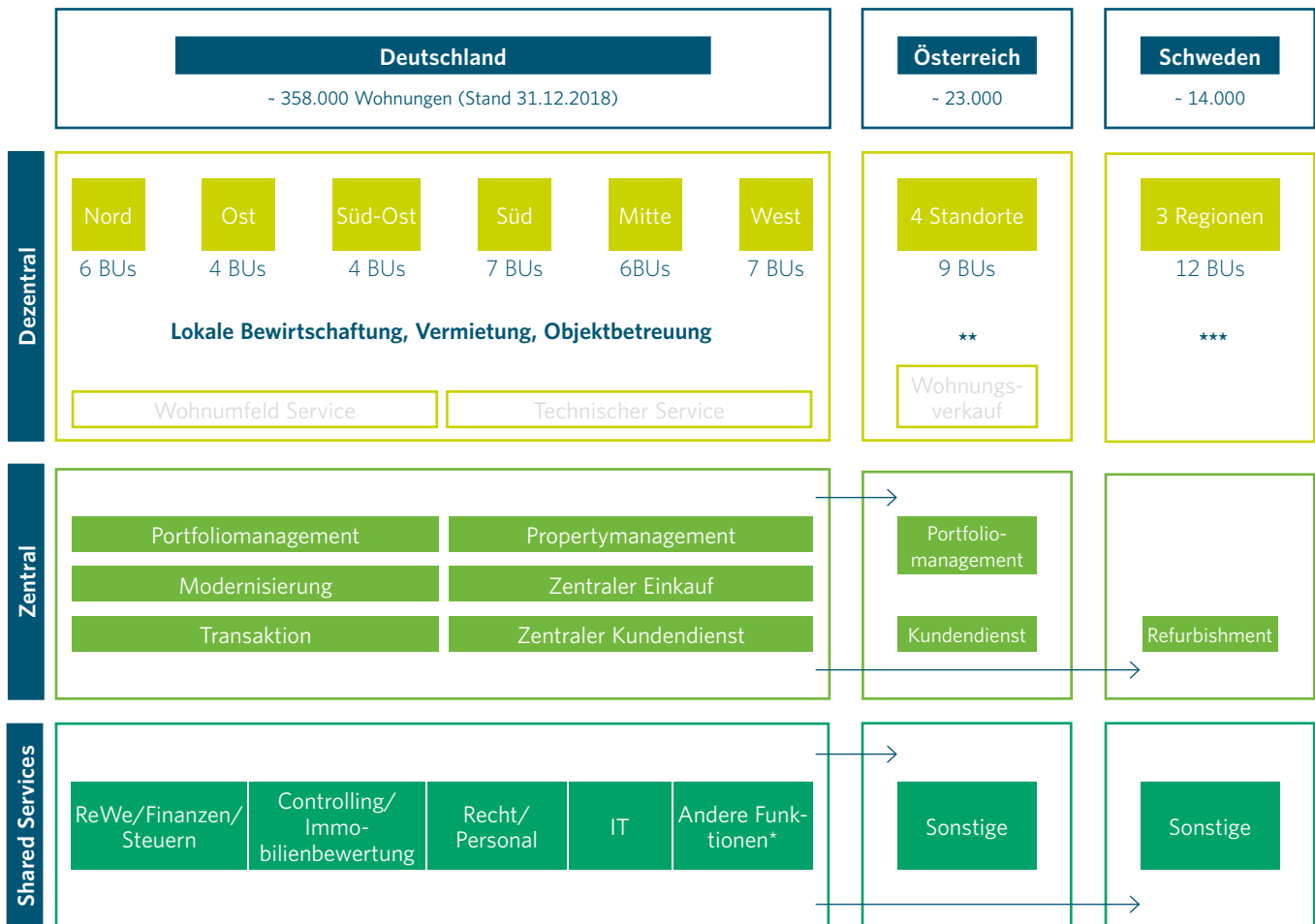
einer Hand, bildet die Voraussetzung für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung.

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

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

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

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



* Weitere Shared-Services und Stabsfunktionen: Investor Relations, Produktmanagement, Revision, Unternehmenskommunikation, Versicherungen.

** Asset Management, kaufmännische und technische Immobilienverwaltung, Vermietung, Hausbesorger/Objektbetreuung.

*** Kundenservice, Objektbetreuung, Vermietung, lokale Bewirtschaftung.

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

Unternehmensstruktur

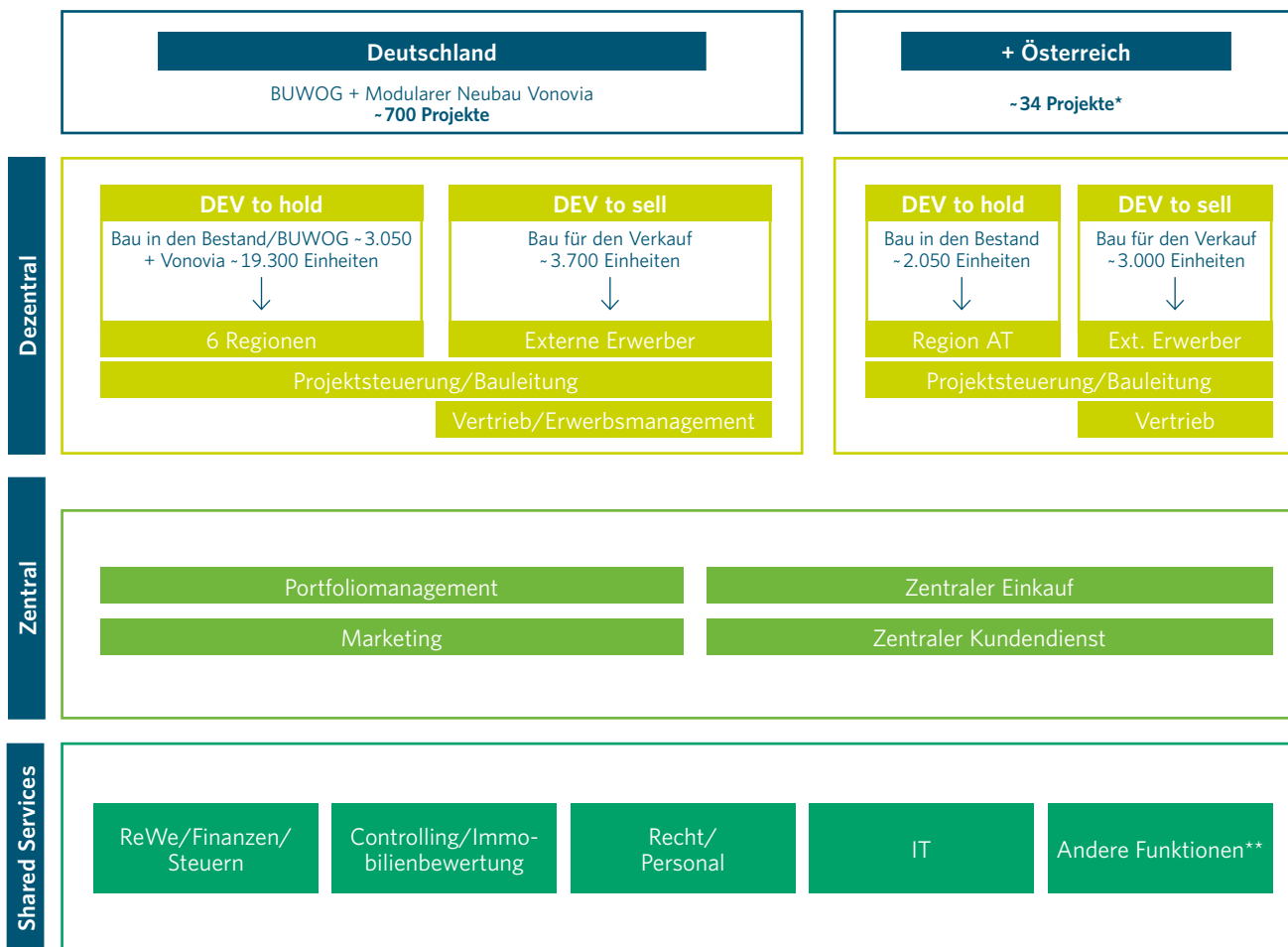
Die Vonovia SE als Muttergesellschaft des Vonovia Konzerns ist in der Rechtsform einer dualistischen SE organisiert. Diese wird von einem Vorstand geleitet, der die Geschäfte eigenverantwortlich führt und die strategische Ausrichtung des Konzerns bestimmt. Die Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit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

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

Vonovia SE ist im Anschluss an den Konzernanhang aufgeführt.

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

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



* Summe Projekte in Umsetzung, in Vorbereitung und in Planung.

** Weitere Shared-Services und Stabsfunktionen: Investor Relations, Revision, Unternehmenskommunikation, Versicherungen.

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

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

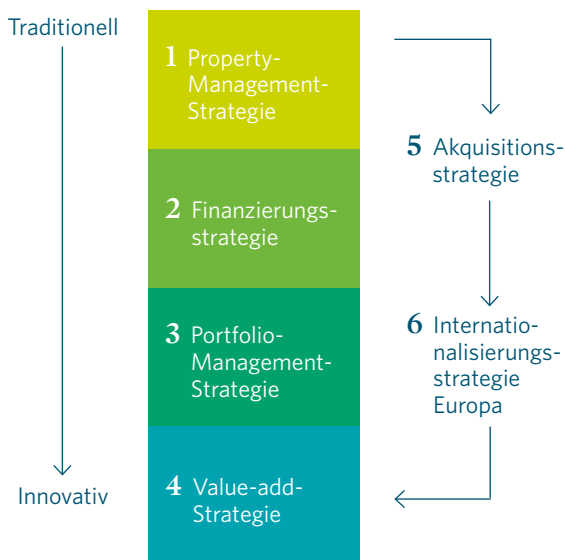
Die Zuständigkeiten für die weiteren Aktivitäten des Value-add-Geschäfts, also insbesondere des Produktmanage-

ments, der Daten- und Energiedienstleistungen, der Aufstockung und der Modernisierung, sind zentral gebündelt. Dies gilt auch für die Aktivitäten des Vertriebs und der Akquisition.

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

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

Die 4+2-Säulen unserer Strategie



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

Property-Management-Strategie

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

Strategie

Die 4+2 Strategie

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

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

Finanzierungsstrategie

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

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

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

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

Portfolio-Management-Strategie

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

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

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

rung und Skalierung zu niedrigeren Herstellungskosten bei sicherer Projektabwicklung.

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

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

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

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

Value-add-Strategie

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

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

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

Akquisitionsstrategie

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

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

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

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

Internationalisierungsstrategie Europa

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

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

Europäische Aktivitäten – Aktuelle Schritte



Die Herausforderungen in vielen europäischen Metropolregionen sind vergleichbar:

- Bezahlbare Wohnungen
- Demografischer Wandel
- Migration
- Urbanisierung (Zuzug in die Städte)
- Energieeffizienz (CO₂-Einsparung)
- Wohnraumknappheit
- Wohnumfeld-Service

CDC habitat

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

BUWOG

48.000 Wohneinheiten, davon 27.000 in Deutschland.

Victoria Park

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

Nicht-finanzielle Erklärung

Erläuterung zu den Berichtsinhalten und der Rahmensetzung

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

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

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

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

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

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

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

Geschäftsmodell und Risikobetrachtung

Ein nachhaltiges Geschäftsmodell

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

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

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

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

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

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

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

Eine umfassende Risikobetrachtung

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

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

Wesentliche Aspekte der Nachhaltigkeit bei Vonovia

Herleitung der wesentlichen Themen

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

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

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



Nachhaltige Unternehmensführung

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

Gesellschaft und Kunden

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

Umwelt

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

Mitarbeiter

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

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

Darüber hinaus hat Vonovia keine weiteren relevanten Aspekte identifiziert.

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

Verankerung von Nachhaltigkeit im Unternehmen

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

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

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

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

Ausprägung der Aspekte der nicht-finanziellen Erklärung

Nachhaltige Unternehmensführung

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

Langfristiges Wachstum

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

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

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

Wesentlicher Leistungsindikator

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

Compliance und Anti-Korruption

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

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

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

Bereiche Revision, Risikomanagement und Personalmanagement sowie des Betriebsrats Mitglieder des Compliance Committees.

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

Wesentlicher Leistungsindikator

Anzahl Schulungen zu Compliance	12*
---------------------------------	-----

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

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

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

Wesentlicher Leistungsindikator

Gesamtzahl bestätigter Korruptionsfälle	0
---	---

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

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

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

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

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

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

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

Offener Dialog mit der Gesellschaft

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

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

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

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

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

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

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

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

Gesellschaft und Kunden

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

Kundenzufriedenheit

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

Bestandserhalt, Gesundheit, Sicherheit und Wohnqualität

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

Bezahlbare Mieten und Schaffung von Wohnraum

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

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

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

Quartiersentwicklung

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

Wesentlicher Leistungsindikator

Investitionsvolumen im Geschäftsjahr 2018
für Quartiersentwicklung

46,9 Mio. €

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

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

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

Grundlegend bei der Umsetzung von Quartiersmaßnahmen ist auch die Integration sogenannter „weicher“ Faktoren. Dabei sind oftmals divergierende Interessen zu berücksichtigen. Über die aktive Einbindung der Bewohnerschaft, öffentlicher Interessensgruppen und weiterer Stakeholder im

Quartier sowie in Kooperation mit Ländern und Kommunen werden Lösungsansätze für ein lebenswertes Quartier erarbeitet. So binden wir unsere Mieter u. a. bei der Gestaltung des Wohnumfeldes (bspw. über Mieterworkshops zur aktiven Fassaden- und Spielplatzgestaltung, Wegeführungen etc.) mit ein. Bei großen Quartiersentwicklungen sind Partizipationsverfahren und umfassende Kommunikation unter Einbeziehung aller Partner ein elementarer Baustein für eine erfolgreiche Umsetzung.

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

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

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

Gesellschaftliches Engagement

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

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

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

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

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

Wesentlicher Leistungsindikator

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

407.133 €

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

Klima- und Umweltschutz

Klima- und Umweltschutz im Bestand

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

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

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

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

Wesentlicher Leistungsindikator

Sanierungsquote der Vonovia SE in Deutschland 2018

5 %

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

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

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

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

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

Wesentlicher Leistungsindikator

Anzahl Photovoltaikanlagen in Deutschland

208

Klima- und Umweltschutz in Bezug auf die eigene Geschäftstätigkeit

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

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

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

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

Unser Fuhrpark wird auch in den kommenden Jahren entlang des Ausbaus unseres Geschäfts noch weiter wachsen, es ist aber unser Ziel, den Treibstoffverbrauch – und damit den CO₂-Ausstoß – unterproportional durch eine entsprechende Disposition und Tourenplanung sowie entsprechend verbrauchsgünstigere Fahrzeuge wachsen zu lassen. Über Pilotprojekte werden zudem alternative Antriebsmodelle im Langzeitfeldversuch auf ihre Alltagstauglichkeit getestet.

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

Herausforderung Umweltkennzahlen

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

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

Mitarbeiter

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

Eine auf Leistung, Verantwortung und Wachstum ausgerichtete Personalstrategie

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

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

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

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

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

Aus- und Weiterbildung

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

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

Wesentlicher Leistungsindikator

Ausbildungsquote	4,9 %
------------------	-------

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

Gesundheitsmanagement & Arbeitssicherheit

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

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

Work-Life-Balance & Vereinbarkeit von Familie und Beruf

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

Vielfalt und Chancengleichheit auf allen Ebenen

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

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

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

Wesentlicher Leistungsindikator

Anteil Frauen in Führungspositionen

37 %

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

Mitbestimmung

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

Portfoliostruktur

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

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

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

Im schwerpunktmäßig in Wien gelegenen österreichischen Bestand erwirtschaftete Vonovia im Wohnportfolio, be-

stehend aus 23.030 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1.720.579 m², eine annualisierte Ist-Miete von 89,6 Mio. € bei einem Leerstand von 4,4 %. Die monatliche Ist-Miete betrug 4,53 € pro m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 75 m².

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

Bestandsveränderungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Unser Leistungsversprechen

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

Kundenservice

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

Priorität Kundenzufriedenheit

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

Umfassende Erreichbarkeit im Zentralen Kundenservice

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

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

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

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

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

Lokale Ausrichtung bei der Kundenbegleitung

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

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

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

Objektbetreuerorganisation

Um unabhängiger von externen Dienstleistern zu werden, hat Vonovia Vor-Ort-Dienste im Wege der Gründung einer eigenen Objektbetreuerorganisation eingegliedert. Dies verschafft Vonovia Nähe zu seinen Kunden und verbessert die Qualität des Kundenservice. Die Hausmeister der Gruppe betreuen jeweils rund 500 Einheiten und kümmern sich um Mieteranfragen und -wünsche, die der Zentrale Kundenservice nicht telefonisch bearbeiten kann. Die Hausmeister der Gruppe werden mit alltäglichen Aufgaben

wie zu Beispiel dem Kundenmanagement, kleinen Instandhaltungsarbeiten und mit der Überwachung von Dienstleistern betraut. Die Kunden der Gruppe erhalten die Adresse und Telefonnummer des Hausmeisters, der für ihre Wohneinheit zuständig ist. Je nach lokaler Nachfrage bietet ein Hausmeister eine wöchentliche oder monatliche Kundensprechstunde vor Ort an, sodass die Kunden ihre Anliegen persönlich mit ihm besprechen und klären können. Kleinere Instandhaltungsprobleme kann der Hausmeister gegebenenfalls selbst lösen, kompliziertere Reparaturarbeiten gibt er an die eigene Handwerkerorganisation weiter.

Handwerkerorganisation

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

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

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

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

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

Wohnumfeldorganisation

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

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

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

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

Wohnungsnah Dienstleistungen

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

Value-add

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

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

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

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

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

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

geschäft planen wir mit weiteren Dienstleistungsangeboten sukzessive auszuweiten.

Modernisierung auf Mieterwunsch

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

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

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

Wohneigentumsverwaltung

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

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

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

Neben diesen Dienstleistungen bietet Vonovia seinen Kunden Zugang zu bundesweiten Rahmenverträgen mit Handwerkern und anderen Dienstleistern zu Sonderkonditionen. Auch Dienstleistungen im Zusammenhang mit der

technischen Gebäudeevaluierung werden von der VIT für externe Eigentümer angeboten.

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

Investitionen

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

Instandhaltung und Modernisierung

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

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

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

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

Die Entscheidung über eine Bestandsinvestition wird sowohl aus operativen als auch aus strategischen Gründen getroffen. Die Investitionen erstrecken sich über den gesamten Bestand in den entsprechenden Teilportfolios und über das gesamte Bundesgebiet. Vonovia ist bestrebt, bei seinen

technischen Maßnahmen nicht nur den Stand der Technik und die einschlägigen Vorgaben einzuhalten, sondern auch in der Zukunft liegende Entwicklungen zu antizipieren und, wo möglich, schon umzusetzen.

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

Instandhaltung und Modernisierung

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

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

Neubau und Development

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

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

Neubau

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

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

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

Development – Neubau auf eigens erworbenen Grundstücken

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

Procurement

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

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

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

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

Unternehmenssteuerung

Steuerungsmodell

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

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

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

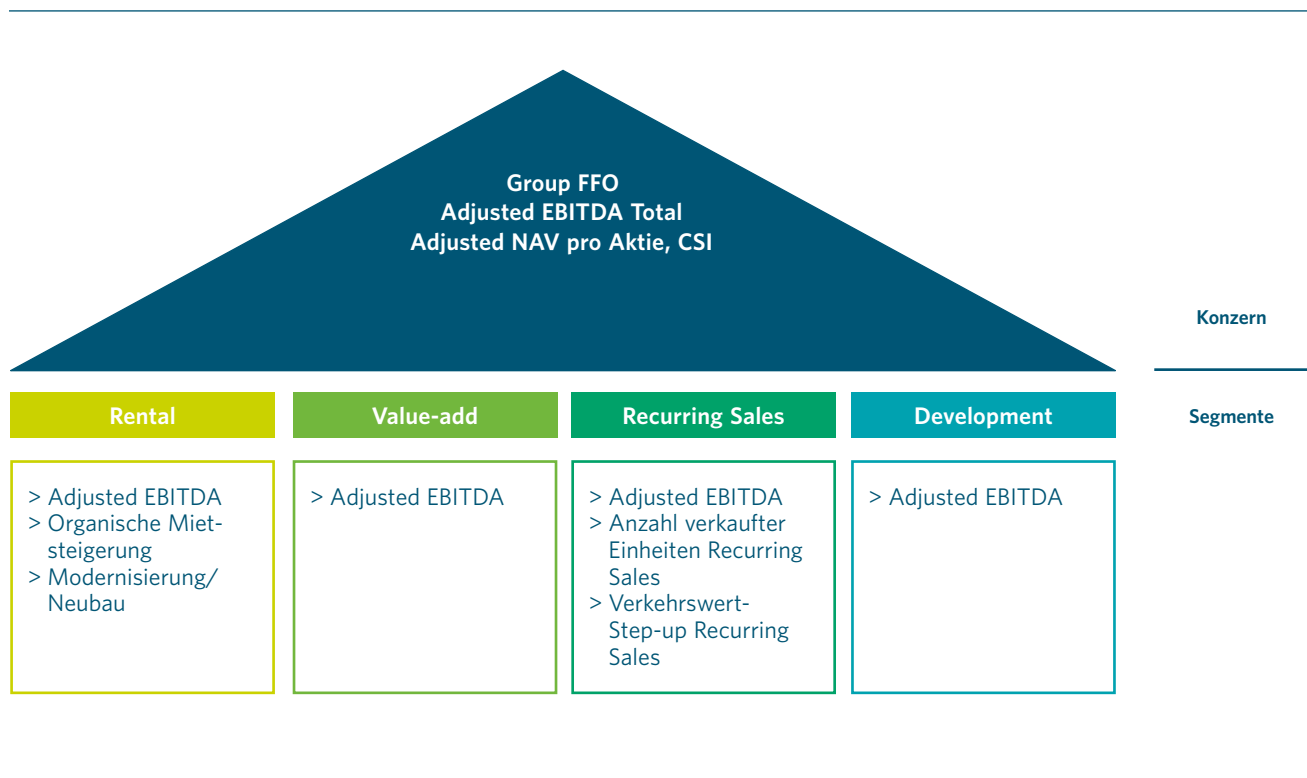
Im **Segment Rental** (vormals „Bewirtschaftung“) fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, die auf das wertsteigernde Management der eigenen Wohnimmobilienbestände ausgerichtet sind. Es umfasst unsere Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden.

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

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

Das **Segment Development** beinhaltet die Projektentwicklung neuer Wohngebäude. Dies umfasst die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung neuer Gebäude sowie den Neubau auf eigenen Grundstücken. Diese Objekte werden in den eigenen Bestand integriert oder an Dritte veräußert. Im Einzelnen sind dies Projekte an ausgewählten attraktiven Standorten. Schwerpunkte der Projektentwicklung sind aktuell Berlin, Hamburg und Wien. Bei der Integration in den eigenen Bestand wird dabei die Wertschöpfung aus der Bewertung der Immobilien zu Marktpreisen dem Segment Development zugeordnet.

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



Steuerungskennzahlen

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

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

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

Finanzielle Steuerungskennzahlen

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

Herleitung Group FFO

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

Herleitung Group FFO (Fortsetzung)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Berechnung Adjusted NAV

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

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

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

Nicht-finanzielle Steuerungskennzahlen

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

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

und setzen vielfältige Maßnahmen um, mit dem Ziel, unsere Serviceleistungen im Sinne unserer Mieter zu verbessern.

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

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

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

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

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

Wirtschaftsbericht

Wesentliche Ereignisse des Geschäftsjahres

Übernahme der schwedischen Victoria Park AB

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

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

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

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

des Aktienkapitals bzw. 0,3 % der Stimmrechte am Markt erworben.

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

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

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

Übernahme der österreichischen BUWOG AG

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

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

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

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

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

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

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

Engagement in Frankreich

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

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

Der Vorstand der Vonovia SE hat am 3. Mai 2018 mit Zustimmung des Finanzausschusses des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016 und unter Ausschluss des Bezugsrechts von 485.100.826,00 € um 26.000.000,00 € auf 511.100.826,00 € gegen Bareinlage zu erhöhen.

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

Die Aktien wurden zu einem Platzierungspreis von 38,30 € je Aktie zugeteilt, womit der Vonovia SE ein Emissionserlös in Höhe von 995,8 Mio. € vor Provisionen und Kosten zufließt. Der Nettoemissionserlös aus der Kapitalerhöhung wurde unter anderem für die Kaufpreiszahlung im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot an die Aktionäre der Victoria Park AB verwendet.

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Deutschland

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

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

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

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

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

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

Preisentwicklung bei Heizöl und Kraftstoffen, aber auch die Nahrungsmittelpreise sowie die Preise für Tabakwaren und alkoholische Getränke haben wieder spürbar zugelegt.

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

Mieten und Wohnungspreise stiegen weiter an

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

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

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

Österreich

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

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

Schweden

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

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

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

Nach Angaben des SABO – dem schwedischen Verband der kommunalen Wohnungsunternehmen – steht der Wohnungsmarkt stark unter Druck. In großen Teilen Schwedens und insbesondere in den Metropolregionen herrscht Wohnungsknappheit. Die Bevölkerung ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen und wird voraussichtlich weiterhin schnell wachsen. Das Neubaugeschehen blieb in den vergangenen Jahren hinter dem Bevölkerungszuwachs zurück. Daher rechnet das „Boverket“, das schwedische Amt für Wohnungswesen, Bauwesen und Raumordnung, in seiner Prognose vom Juni 2018 mit einem Baubedarf von jährlich 93.000 Wohnungen bis 2020. Vor diesem Hintergrund setzte sich der Anstieg am Mietwohnungsmarkt in Schweden weiter fort. Nach Angaben des Statistischen Amtes Schwedens stiegen die Mieten 2018 im Durchschnitt um 1,1 %, nach 0,8 % in 2017. Im Gegensatz dazu gerieten die Preise am Markt für Wohneigentum Ende 2017 unter Druck. Strengere Vorschriften bei Immobilienfinanzierungen – angesichts der hohen Verschuldung der Haushalte im Zuge des Immobilienbooms – trugen zu Preiserückgängen bei, die laut Europäischer Kommission hauptsächlich von einer Schwäche im Segment der Mieter-Eigentümer-Wohnungen („Bostadsrätt“) getrieben wurde. Der Begriff Mieter-Eigentümer-Wohnung bezieht sich auf eine in Schweden verbreitete genossenschaftliche Eigentumsstruktur für ein Mehrfamilienhaus, bei der jeder Bewohner einen Anteil am Gesamtgebäude

besitzt, verbunden mit einem gesetzlichen Recht, eine bestimmte Wohneinheit zu belegen. Auf Landesebene betrachtet, haben sich die Wohneigentumspreise stabilisiert, aber in den Ballungsräumen sind laut Swedbank neu gebaute Eigentumswohnungen für Selbstnutzer weiterhin unter Druck. Zwar lag Valueguards HOX-Preisindex, der Index für die Preisentwicklung typischer Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, im Dezember 2018 2,0 % höher als zwölf Monate zuvor, beim Vergleich mit Dezember 2017 ist jedoch zu beachten, dass der Wohneigentumsmarkt nach einem Rückgang im Herbst desselben Jahres einen Tiefpunkt erreichte. Neben der Regeländerung bei Immobilienkrediten dürfte auch das größere Angebot, welches neu auf den Markt kommt, zum Abkühlen der Preise beigetragen haben. Dieses entsteht laut Newsec aber oft in einem zu teuren Marktsegment. Laut SABO leidet der schwedische Baumarkt unter sehr hohen Preisen. Nach mehreren Jahren reger Bautätigkeit hat der Wohnungsbau 2018 begonnen sich zu verlangsamen. Wegen der nachgebenden Preise und dem großen Angebot an teuren Mieter-Eigentümer-Wohnungen rechnet SEB mit einem Rückgang der Baustarts im Jahr 2018 auf 57.000 (2017: 65.000). Savills meldet ein nach wie vor hohes Interesse an Immobilienanlagen in Schweden. Das Investitionsvolumen am Transaktionsmarkt betrug 2018 159 Mrd. SEK (+5 Mrd. SEK im Vergleich zum Vorjahr). Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 51,5 Mrd. SEK machten Wohnimmobilien rund ein Drittel des Transaktionsvolumens aus, wobei ausländische Investoren ein wachsendes Interesse an schwedischen Wohnimmobilien zeigten.

Gesamtentwicklung des Konzerns

Geschäftsentwicklung 2018 im Überblick

Für Vonovia war das Geschäftsjahr 2018 insgesamt sehr erfolgreich. Wir haben unsere Unternehmensstrategie konsequent umgesetzt. Durch die Akquisitionen BUWOG

und Victoria Park haben wir unsere führende Marktposition weiter ausgebaut und unser Geschäft internationalisiert.

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

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

* FFO1 2017 adjusted inkl. Holdingkosten Transaktion.

** Basierend auf der jeweils aktuellen Anzahl Aktien, 2018: 518,1 Mio.

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

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

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

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

Ertragslage

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

Wesentliche Kennzahlen zur Ertragsentwicklung

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

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

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

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

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

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

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

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

Group FFO

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

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

* Vorjahreswert adjusted inkl. Holdingkosten Transaktion.

** Vorjahreswert Neubau VTS.

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

Per Ende Dezember 2018 war unser Wohnungsbestand weiterhin nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 2,4 % leicht unter dem Vergleichswert Ende 2017 von 2,5 %. Die Mieteinnahmen im **Segment Rental** stiegen von 1.667,9 Mio. € in 2017 um 13,6 % auf 1.894,2 Mio. € in 2018 an. Dazu trug die BUWOG mit einem Volumen in Höhe von 155,5 Mio. € und die Victoria Park mit einem Volumen in Höhe von 58,4 Mio. € bei. Die Mieteinnahmen im Segment Rental von insgesamt 1.894,2 Mio. € entfallen mit 1.751,4 Mio. € auf das Portfolio in Deutschland, 83,1 Mio. € auf das Portfolio in Österreich und mit 58,4 Mio. € auf das Portfolio in Schweden. Insgesamt konnten die Mietsteigerungen die Abgänge aus Portfoliobereinigung mehr als kompensieren. Die marktbedingte Steigerung der Mieten lag bei 1,3 %. Durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms konnten wir darüber hinaus einen Mietanstieg von 2,9 % realisieren. Die entsprechende like-for-like Mietsteigerung betrug im Berichtszeitraum 2018 4,2 %. Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Auf-

stockungsmaßnahmen, ergibt sich eine organische Mietsteigerung von insgesamt 4,4 %. Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete lag per Ende Dezember 2018 bei 6,52 €/m² gegenüber 6,27 €/m² per Ende 2017. Per Ende 2018 lag die monatliche Ist-Miete im Österreich-Portfolio bei 4,53 €/m² sowie 9,11 €/m² im Schweden-Portfolio. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, d. h. Betriebs- und Heizkosten sind in den Mieteinnahmen enthalten.

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

Instandhaltung und Modernisierung

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

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

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

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

leistung im Bereich Energielieferung aufgebaut. Insgesamt wurden von uns 8.500 Haushalte direkt mit Energie beliefert.

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

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2018 wurden erstmalig die Ergebnisbeiträge des **Segments Development** ausgewiesen. Im Bereich Development to sell lagen die Erlöse aus der Veräußerung bei 225,1 Mio. €, davon entfielen 107,8 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland und 117,2 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich. Daraus resultierte ein Rohertrag aus Development to sell von 43,3 Mio. €. Im Bereich De-

velopment to hold wurde ein Fair Value von 98,0 Mio. € ausgewiesen, davon entfielen 66,0 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland und 32,0 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich. Der daraus resultierende Rohertrag für Development to hold betrug 18,7 Mio. €, davon entfielen 12,9 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland und 5,8 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich. Das Adjusted EBITDA für das Segment Development lag im Geschäftsjahr 2018 bei 39,4 Mio. €. Im Bereich Development to sell wurden insgesamt 470 Einheiten fertiggestellt, davon 128 in Deutschland und 342 in Österreich. Im Bereich Development to hold wurden insgesamt 478 Einheiten fertiggestellt, davon 297 in Deutschland und 181 in Österreich. Zum Jahresende 2018 sind insgesamt 11.786 Einheiten in der Developmentpipeline gelistet.

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

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2018 mit 106,6 Mio. € 22,7 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 86,9 Mio. €. Dabei sind in den Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten in 2018 20,0 Mio. € für Akquisitionen früherer Jahre enthalten, denen ein steuerlicher Ertrag in gleicher Höhe gegenübersteht und damit im Periodenergebnis kompensiert wird. Berücksichtigt man diesen Sachverhalt lagen die Sondereinflüsse im Geschäftsjahr bei 86,6 Mio. € und damit auf Höhe des Vergleichswerts des Vorjahres von 86,9 Mio. €. Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar.

Sondereinflüsse

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

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

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

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

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

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

** Davon im Geschäftsjahr 2018: FFO-1-Zinsen 317,4 Mio. €, Zinsen Segment Development 11,4 Mio. €.

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

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

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

Überleitung Periodenergebnis/FFO

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

* Ohne Erträge aus Beteiligungen

** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen

*** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2018: 518.077.934 und 31.12.2017: 485.100.826

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

Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

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

* Ohne Erträge aus Beteiligungen

** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen

*** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2018: 518.077.934 und 31.12.2017: 485.100.826

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

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

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

Die Aufwertung der Immobilienbestände des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von 3.517,9 Mio. € hatte zur Folge, dass sich der Buchwert der von der Bewertung betroffenen Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (Regionen) erhöhte, wodurch es im Umkehrschluss zu einer Wertberichtigung der auf die Regionen allokierten Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 681,2 Mio. € kam.

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

Der Anstieg des Eigenkapitals von 16.691,2 Mio. € um 2.972,9 Mio. € auf 19.664,1 Mio. € resultiert insbesondere aus

der Kapitalerhöhung in Höhe von 1.257,4 Mio. €, dem Periodenergebnis des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von 2.402,8 Mio. € sowie gegenläufig der Ausschüttung in Höhe von 640,3 Mio. €. Die Veränderung der Minderheitenanteile in Höhe von 173,5 Mio. € resultiert zum einen aus dem Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von 96,3 Mio. € sowie aus der Einbeziehung der Victoria Park.

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

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

Net Asset Value

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

Nettovermögensdarstellung (NAV)

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

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps

** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.12.2018: 518.077.934, 31.12.2017: 485.100.826

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

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

Verkehrswerte

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

Wie auch in 2017 hat sich der Bestand von Vonovia sehr positiv entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnungen in Ballungsräumen ist weiterhin stärker als das Angebot, was

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

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

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

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

Regelmäßige Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestandes

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

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

Die Bewertungsmethodik von Vonovia folgt der sogenannten Discounted-Cashflow-Methodik (DCF). In der DCF-Methodik werden die Verkehrswerte aus den Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie abgeleitet. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Zeitraum von zehn Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Die Einnahmen setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand zusammen. Diese sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (empirica und IVD) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, empirica, Bertelsmann Stiftung u. a.) abgeleitet.

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

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

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

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

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

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

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

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

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält den Mittelzufluss aus der Kapitalerhöhung in Höhe von 995,8 Mio. €. Die weiteren Einzahlungen resultieren insbesondere aus EMTN-Ziehungen im Zusammenhang mit der Übernahme der BUWOG in Höhe von insgesamt 5.064,2 Mio. €. Gegenläufig erfolgten Auszahlungen durch reguläre und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 1.901,6 Mio. €. Auszah-

lungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 77,2 Mio. €. Die Zinszahlungen in 2018 betrugen 305,8 Mio. €, die Dividendenzahlungen 401,1 Mio. € im Vergleich zu 303,5 Mio. € bzw. 277,9 Mio. € in 2017. Darüber hinaus enthält der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit die Auszahlungen für den Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen in Höhe von 309,0 Mio. €, davon im Wesentlichen 217,7 Mio. € für die Anteile, die Vonovia von der Starwood Capital Group an Victoria Park erworben hat, sowie 60,7 Mio. € für weitere BUWOG-Anteile.

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

Finanzierung

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

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

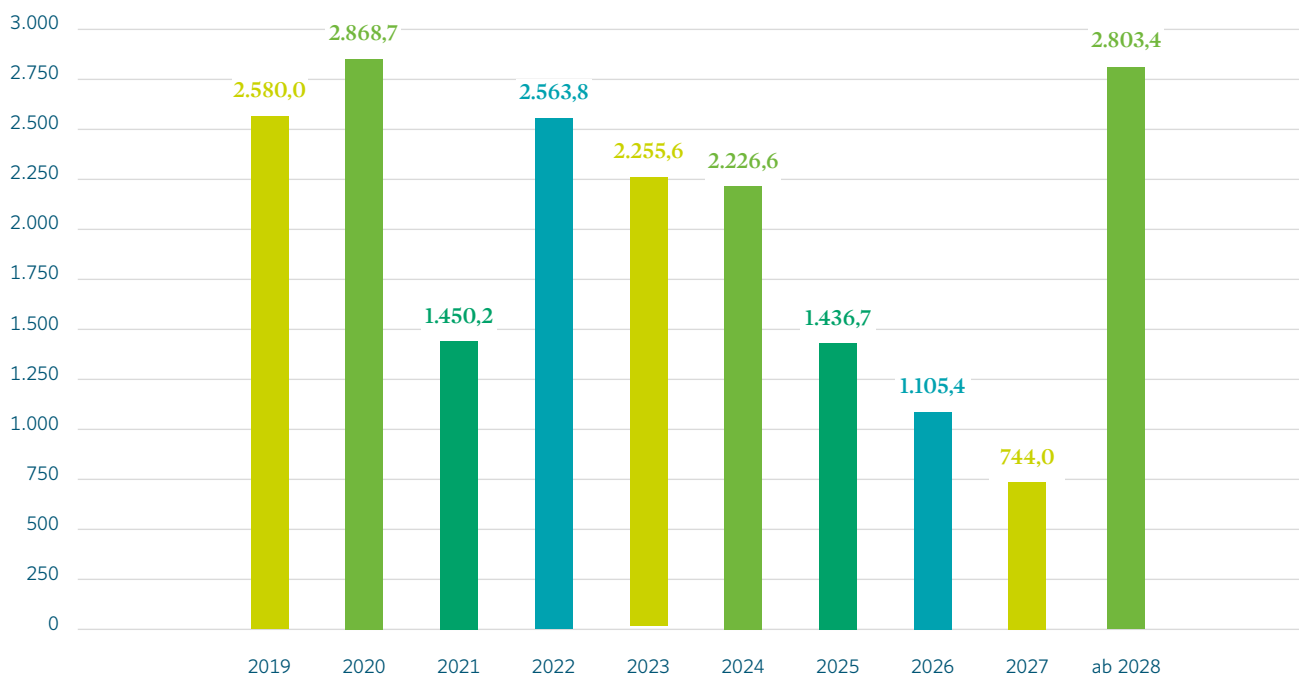
Die Vonovia Finance B. V. hat aktuell insgesamt ein Volumen in Höhe von 14,3 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 11,8 Mrd. € unter dem EMTN-Programm zum Stichtag 31. Dezember 2018. Das Gesamtvolumen enthält ferner 1,7 Mrd. € an sogenannten Hybridanleihen, von denen 1,0 Mrd. € als Eigenkapital ausgewiesen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

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

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

Fälligkeitsstruktur

am 31.12.2018 in Mio. €



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

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

Wirtschaftliche Entwicklung der Vonovia SE

(Berichterstattung auf Basis des HGB)

Grundlagen

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

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

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

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

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

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

Geschäftsverlauf 2018

Ertragslage der Vonovia SE

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

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

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

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

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

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

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

Die **Abschreibungen** erhöhten sich volumenbedingt.

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

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

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

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

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

Ergebnisdarstellung

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

Vermögens- und Finanzlage der Vonovia SE

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

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

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

1.448,1 Mio. € zu einer signifikanten Senkung des Konzernfinanzierungssaldos bei. Die gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten betreffen die Aufnahme von Förderdarlehen von der Europäischen Investitionsbank EIB und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), welche die Vonovia SE an ihre Tochtergesellschaften weiterreicht.

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

Das **Eigenkapital** erhöhte sich in 2018 durch das Periodenergebnis, die Kapitalerhöhung im Rahmen der Aktiendividende sowie durch die Barkapitalerhöhung vom 11. Mai 2018, die im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens erfolgte. Die 26.000.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platziert und sind ab dem 1. Januar 2018 dividendenberechtigt. Gegenläufig verminderte sich das Eigenkapital aufgrund der Bardividendenausschüttung.

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

Vermögenslage

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

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

Mitarbeiter der Vonovia SE

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

Chancen und Risiken der Vonovia SE

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

Prognose der Vonovia SE

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

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

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

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

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

Weitere gesetzliche Angaben

Corporate Governance

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

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

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

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

Vergütungsbericht

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

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

Vergütung des Vorstands

Vergütungssystem

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

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

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

Festvergütung und Nebenleistungen

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

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

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

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

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

Tantieme

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

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

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

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

Long-Term-Incentive-Plan

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

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

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

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

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

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

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

Die vier Erfolgsziele sind jeweils mit 25 % gewichtet.

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

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

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

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

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

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

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

für Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten sowie 750.000 € brutto für Gerald Klinck wurde im Geschäftsjahr 2018 vorgenommen.

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

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

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

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

Höchstgrenzen der Vergütung

Zusätzlich zu den Regelungen für die variable Vergütung sind entsprechend den Empfehlungen des DCGK für die Vergütung des Vorstands insgesamt Höchstgrenzen vertraglich festgelegt. Demnach ist die Gesamtvergütung für Rolf Buch insgesamt auf 6.970.000 € pro Jahr exklusive dem Anspruch aus dem LTIP vom 14. Juni 2013, für Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan Kirsten, Gerald Klinck und Helene von Roeder auf jeweils 3.500.000,00 € sowie für Daniel Riedl in seinem Vonovia Vertrag auf 2.500.000 € pro Jahr begrenzt. Im österreichischen BUWOG-Vertrag von Daniel Riedl ist hierzu keine Regelung vereinbart. Aufgrund der Beendigung der Dienstverträge von Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck zum 9. Mai 2018 bzw. des Dienstvertragsbeginns am 9. Mai 2018 von Helene von Roeder und Daniel Riedl sind die Höchstgrenzen der Vergütung entsprechend anteilig festgesetzt.

Aktienhaltevorschrift

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

Altersversorgung/Entgeltumwandlungsmodell

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

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

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

Leistungen für den Fall der Beendigung der Tätigkeit

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

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

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

Kredite/Vorschüsse

Den Vorständen wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt.

**Vorstandsvergütung im Sinne des
Deutschen Corporate Governance Kodex**

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

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

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

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

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

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

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

Vergütung des Aufsichtsrats

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

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

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

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

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

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

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

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

in €	Feste Vergütung		Vergütung für Ausschusstätigkeit		Gesamtvergütung	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Zum 31. Dezember 2018 amtierende Aufsichtsratsmitglieder						
Jürgen Fitschen ^{3, 6} (ab 09.05.2018) Vorsitzender ab 09.05.2018	-	133.333	-	-	-	-
Prof. Dr. Edgar Ernst ^{1, 3, 6} (seit 18.06.2013) stellvertretender Vorsitzender ab 09.05.2018, Vorsitzender bis 09.05.2018	166.667	170.833	100.000	105.000	266.667	275.833
Burkhard Ulrich Drescher ² (seit 12.12.2014)	100.000	100.000	40.000	40.000	140.000	140.000
Vitus Eckert ² (seit 09.05.2018)	-	66.667	-	26.667	-	93.334
Dr. Florian Funck ² (seit 21.08.2014)	100.000	100.000	40.000	40.000	140.000	140.000
Dr. Ute Geipel-Faber ⁶ (seit 01.11.2015)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Daniel Just ⁶ (seit 02.06.2015)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Hildegard Müller ⁴ (seit 18.06.2013)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Prof. Dr. Klaus Rauscher ⁴ (seit 01.08.2008) stellvertretender Vorsitzender bis 09.05.2018	116.667	120.833	20.000	20.000	136.667	140.833
Dr. Ariane Reinhart ⁴ (seit 13.05.2016)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Clara-Christina Streit ^{4, 5} (seit 18.06.2013)	100.000	100.000	60.000	60.000	160.000	160.000
Christian Ulbrich ⁶ (seit 21.08.2014)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Ehemalige Aufsichtsratsmitglieder						
Hendrik Jellema ² (bis 09.05.2018)	100.000	41.667	40.000	16.667	140.000	58.334
Dr. Wulf H. Bernotat ^{2, 3, 6} (bis 26.08.2017) Vorsitzender	166.667	-	33.333	-	200.000	-
Summe					1.783.334	1.781.667

(1) Vorsitzender des Prüfungsausschusses

(2) Mitglied des Prüfungsausschusses

(3) Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses

(4) Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses

(5) Vorsitzende des Finanzausschusses

(6) Mitglied des Finanzausschusses

Sämtliche Vergütungen sind jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss des Aufsichtsrats nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende, auf ganze Monate aufgerundete, zeitanteilige Vergütung.

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

Chancen und Risiken

Struktur und Instrumente

Vonovia hat ein umfassendes Risikomanagementsystem implementiert, das eine Identifizierung, Messung und Steuerung aller für das Unternehmen relevanten Chancen und Risiken sicherstellen soll. Damit werden Gefährdungspotentiale verringert, der Fortbestand des Unternehmens gesichert sowie eine strategische Weiterentwicklung des Unternehmens gefördert und nachhaltiges Handeln unterstützt.

Während **Risiken** als mögliche künftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer für das Unternehmen negativen Prognose bzw. Zielabweichung führen können, definiert werden, werden **Chancen** als positive Abweichungen im Vergleich zu einem erwarteten Ergebnis gesehen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde das bisherige Risikomanagementsystem aus 2017 fortgeführt. Die in 2018 akquirierten Gesellschaften wurden in den Risikoprozess integriert. Die Meldegrenze für Einzelrisiken wurde von 10.000 € auf 500.000 € angehoben.

Organisatorisch ist das Risikomanagement weiterhin unmittelbar beim Vorstand angesiedelt. Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagementsystem. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Er verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems. Der Risikomanager (personengleich mit der Leitung Controlling) ist dem Chief Financial Officer (CFO) zugeordnet. Die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands sind als Risikoverantwortliche („**risk owners**“) benannt und übernehmen in dieser Rolle die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich.

Aufgaben des Risikomanagements sind:

- > Risikobewusstsein zu erzeugen bzw. zu erhöhen,
- > Risiken frühzeitig zu erkennen und zu bewerten,
- > Risiken an die relevanten Entscheidungsträger im Konzern zu kommunizieren,
- > den Budgetprozess durch risikorelevante Informationen zu unterstützen,
- > Risiken durch geeignete Maßnahmen zu steuern und ggf. Gegenmaßnahmen einzuleiten, sowie
- > durch ein gelebtes Risikomanagement und eine angemessene Dokumentation die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen.

Im Interesse der wesentlichen Interessengruppen Kunden, Mitarbeiter, Lieferanten, Kapitalgeber und Gesellschaft verfolgt der Vorstand eine konservative, auf Sicherheit ausgelegte Risikostrategie, die auch die Nachhaltigkeit unseres Handels berücksichtigt.

Jeder Vonovia Mitarbeiter ist dazu angehalten, sich risikobewusst zu verhalten, das heißt, sich einerseits Klarheit über die Risikosituation innerhalb seines Verantwortungsbereichs zu verschaffen und andererseits mit erkannten Risiken verantwortlich umzugehen. Unangemessen hohe Risiken sind zu vermeiden.

Der Risikomanager koordiniert im Rahmen des Risikomanagementprozesses die Erfassung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation der Risiken. Er stößt den Risikomanagementprozess an, konsolidiert die Risikomeldungen der Risikoverantwortlichen und erstellt den Bericht für das Management und den Aufsichtsrat. Dieses System trägt dazu bei, den Fortbestand des Unternehmens zu sichern und die Unternehmensziele zu erreichen. Somit wird der Vorstand in die Lage versetzt, wesentliche Risiken im Unternehmen bzw. im Unternehmensumfeld systematisch und rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten sowie entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten.

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

Fünf Säulen des Risikomanagements bei Vonovia

Vorstand (Strategie, Vorgaben/Ziele, Kontrollumfeld, Monitoring)				
1 Performance	2 Compliance	3 Risikomanagement	4 Internes Kontrollsystem	5 Interne Revision
Controlling > Budget > Forecast > Ergebnisse Operative Bereiche > Performance-management > Technische Integrität	Compliance Officer > Richtlinien, Vorschriften > Verträge > Kapitalmarkt-Compliance > Datenschutz Operative Bereiche > Regelkonformes Verhalten sicherstellen	Controlling > Risiko-management-prozess > Risikobericht-erstattung Operative Bereiche > Risikoidentifikation und -bewertung > Risikosteuerung	IT > Prozess-dokumentation Rechnungswesen > Rechnungs-legungsbezogenes IKS Operative Bereiche > Dokumentation der Kernprozesse > Kontrollaktivitäten > Control Self Assessment	Interne Revision > Prozessorientierte Prüfungen > Risikoorientierte Prüfung Operative Bereiche > Prozess-verbesserungen

(1) Performance Management

Eine differenzierte und qualitativ hochwertige Unternehmensplanung sowie eine entsprechende Berichterstattung über die Soll-/Ist-Abweichungen der operativen und finanziellen Kennzahlen aus dem Controlling bilden die Basis des im Unternehmen eingesetzten Frühwarnsystems. Hierbei wird die Geschäftsentwicklung im Vergleich zu den im Aufsichtsrat genehmigten Plänen und im Vergleich zum Vorjahr analysiert. Zudem wird regelmäßig eine Prognose erstellt, die die Auswirkung möglicher Risiken und Chancen auf die Geschäftsentwicklung in angemessener Weise berücksichtigt. Die Berichterstattung umfasst detaillierte monatliche Controlling-Berichte gegenüber dem Vorstand und Aufsichtsrat. Das operative Geschäft wird durch regelmäßige, in Teilen wöchentlich erstellte Kennzahlenreports abgebildet. Auf Basis dieser Reports bzw. der darin enthaltenen Soll-/Ist-Abweichungen werden Gegenmaßnahmen umgesetzt und in den anschließenden Berichtsperioden auf ihre Wirksamkeit hin überprüft.

(2) Compliance-Management

Compliance beschreibt das rechtmäßige Handeln von Unternehmen, ihrer Organe und Mitarbeiter. Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Befolgung interner Richtlinien ist für den Vorstand die Grundlage seiner Unternehmensführung und -kultur. Es sollen die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern gewährleistet und mögliche negative Folgen für das Unternehmen vermieden werden.

Die Unternehmensführung und -kontrolle von Vonovia leitet sich aus den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und den Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand ab. Sie bilden die Grundlage für unternehmensinterne Regeln und Richtlinien, deren Einhaltung von einem zentralen Compliance-Management-System überwacht und einem Richtlinienmanagement verwaltet wird, das in der Rechtsabteilung angesiedelt ist.

In den Richtlinien sind klare Organisations- und Überwachungsstrukturen mit festgelegten Verantwortlichkeiten und entsprechend eingerichteten Kontrollen beschrieben. Das rechtskonforme Verhalten aller Mitarbeiter innerhalb der

Geschäftsprozesse wird durch geeignete Kontrollmaßnahmen und die Aufsicht der Führungskräfte sichergestellt. Darüber hinaus wurde ein Compliance-Management-System nach IDW Standard PS 980 etabliert und ein zentraler Compliance-Beauftragter ernannt, um insbesondere Compliance-Risiken zu identifizieren, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Aufdeckung dieser Risiken zu ergreifen und auf festgestellte Compliance-Risiken angemessen zu reagieren (Compliance-Programm).

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

(3) Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem von Vonovia stellt die frühzeitige Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicher, die über die im Performance Management verarbeiteten, kurzfristigen finanziellen Risiken hinaus im Konzern existieren, und nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte wie z. B. die Reputation des Unternehmens gefährden können. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert bzw. die Unternehmensentwicklung beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Hierbei werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren berücksichtigt und auch die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer bundesweit verteilten Mitarbeiter einbezogen. Das Spektrum der Frühwarnindikatoren ist vielfältig und umfasst zum Beispiel das technische Monito-

ring des Zustandes unserer Gebäude und des Wohnumfelds, das Monitoring der sozioökonomischen Zusammensetzung unserer Mieterschaft, die Analyse zur demografischen Entwicklung und Erfassung von regionalen Wanderungsbewegungen, das Monitoring der Einhaltung regulatorischer Rahmenvorgaben, das Monitoring von Angebotsmieten und Angebotspreisen sowie deren Entwicklung im Bestand und Neubau in unseren regionalen Wohnimmobilien-Teilmärkten, die Analyse von Entwicklungen im Bereich neuer mietpreisgestaltenden Regularien, das Monitoring unserer Wettbewerber und deren Geschäftsaktivitäten, die Beobachtung von Trends und Entwicklungen im Bereich der Bautechnik im Sektor Gebäudeoptimierung, Modernisierung und Neubau, Bedarfsanalysen zur Entwicklung von Services rund um die Wohnimmobilie, das Monitoring von Umwelteinflüssen sowie Analysen und Prognosen zur Entwicklung der Finanzmärkte und der Zins- und Währungskursentwicklungen.

Im Rahmen des beschriebenen systematischen Risikoinventurprozesses identifizieren bzw. aktualisieren die „risk owner“ regelmäßig die Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Diese werden nach Validierung durch den Risikomanager in die **fünf Risikokategorien** „umfeld- und marktbezogene Risiken“, „regulatorische und rechtliche Risiken“, „Risiken aus der Geschäftstätigkeit“, „finanzielle Risiken“ sowie „sonstige Risiken“ unterteilt. Für jedes Risiko werden die möglichen Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten vor Maßnahmen (brutto) bzw. nach Maßnahmen (netto) innerhalb von festgelegten Bandbreiten klassifiziert und in einem konzernumfassenden Risikoregister dokumentiert. Der zugrunde gelegte Betrachtungszeitraum beträgt analog der mittelfristigen Unternehmensplanung fünf Jahre. Aus der Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe der Brutto- und Nettobewertung wird für jedes Risiko ein Score gebildet, anhand dessen die Risiken priorisiert werden. Die zehn Risiken mit dem höchsten Score bilden die Top-10-Risiken.

Risikoklassifizierung

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

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

Die Dokumentation des Risikomanagements erfolgt halbjährlich in einem Risikobericht, der dem Vorstand zur Verfügung gestellt wird. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wird zweimal jährlich im Rahmen seiner regulären Sitzungen über die Risikolage informiert. Das Risikomanage-

mentssystem ist in einer Richtlinie beschrieben, die jährlich aktualisiert wird.

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

(4) Internes Kontrollsystem

Das Interne Kontrollsystem (IKS) umfasst die Grundsätze, Verfahren und Regelungen, die darauf ausgerichtet sind, die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit zu unterstützen, die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung zu gewährleisten sowie die Einhaltung der für das Unternehmen maßgeblichen rechtlichen Vorschriften zu sichern.

Alle wesentlichen Prozesse von Vonovia werden erhoben und mithilfe einer Prozessmanagement-Softwarelösung an zentraler Stelle dokumentiert. Diese Dokumentation verdeutlicht neben den relevanten Prozessschritten wesentliche Risiken und Kontrollen im Sinne eines prozessorientierten Internen Kontrollsystems. Sie ist die verbindliche Basis für anschließende Bewertungen, Prüfungen und die Berichterstattungen an die Organe der Vonovia SE über die Wirksamkeit des IKS i. S. d. § 107 Abs. 3 S. 2 AktG.

Die Gesamtverantwortung für die Ausgestaltung und Umsetzung des IKS liegt beim Vorstand von Vonovia. Der Vorstand delegiert diese Verantwortung an Prozess- und Kontrollverantwortliche. Der Aufbau und die fachliche Weiterentwicklung des IKS werden von der Internen Revision unterstützt, ergänzend zur vollständigen Wahrnehmung ihrer originären Revisionsaufgaben. Die fachliche und administrative Betreuung der Dokumentationssoftware liegt in der IT.

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

Die Verantwortung für die Abschlusserstellung ist organisatorisch im Bereich des Chief Financial Officers und hier insbesondere im Bereich Rechnungswesen angesiedelt. Der Bereich Rechnungswesen nimmt dementsprechend die Richtlinienkompetenz für die Anwendung der einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften wie auch für die inhaltlichen

und zeitlichen Schritte im Abschlusserstellungsprozess wahr.

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

Die Rechenwerke der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sind – bis auf Schweden und Frankreich – in einer IT-technischen SAP-Umgebung angesiedelt. Sie unterliegen im Wesentlichen einheitlichen Kontenplänen, Kontierungsvorgaben, Prozessen und Prozesskontrollen. Dabei wird dem Gebot der Funktionstrennung und dem Vier-Augen-Prinzip in angemessener Weise durch präventive wie auch nachgelagerte Kontrollen Rechnung getragen. Die Tochtergesellschaften in Schweden und Frankreich melden ihre Daten im Rahmen eines strukturierten Datenerfassungsprozesses.

Die relevanten Abschlussdaten der einzelnen Gesellschaften werden über eine integrierte und automatisierte sowie mit umfangreichen Validierungsregeln ausgestattete Schnittstelle für das SAP-Konsolidierungsmodul zur Weiterverarbeitung zum Konzernabschluss bereitgestellt. Hinsichtlich der Zugriffe auf die Rechenwerke existiert ein Berechtigungskonzept, das auf das jeweilige Stellenprofil des Mitarbeiters abgestimmt ist.

Neu akquirierte Gesellschaften werden in einem strukturierten Integrationsprozess in das interne Kontrollumfeld einbezogen und damit IT-technisch und abschlussprozess-technisch integriert.

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

(5) Interne Revision

Das System- und Kontrollumfeld, die Geschäftsprozesse sowie das interne Kontrollsystem werden durch die Konzernrevision von Vonovia geprüft. Der jährliche Prüfungsplan basiert auf einer risikoorientierten Bewertung sämtlicher relevanter Prüfungsfelder des Konzerns (Audit Universe) und wird vom Vorstand bzw. vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats genehmigt.

Im Rahmen der unterjährig durchgeführten Prüfungen liegt der Fokus auf der Bewertung der Wirksamkeit der Kontroll- und Risikomanagementsysteme, auf Prozessverbesserungen im Sinne einer Risikominimierung sowie auf der Nachhaltigkeit des unternehmerischen Handelns. Daneben werden in Abstimmung mit dem Compliance-Beauftragten und dem Vorstand entsprechende anlassbezogene Reviews durchgeführt. Die internen Berichte liegen regelmäßig dem Vorstand, den Verantwortlichen des reviewten Bereiches sowie dem Risikomanager und dem Compliance Officer vor. Der Prüfungsausschuss erhält eine quartalsweise Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse und Maßnahmen. Der Umsetzungsstand der abgestimmten Maßnahmen wird laufend nach zeitlicher Fälligkeit überwacht sowie an Vorstand und Prüfungsausschuss quartärllich berichtet. Die Abstellung schwerwiegender Feststellungen wird im Rahmen einer Follow-up-Prüfung verifiziert.

Die Interne Revision prüft ferner den Nachhaltigkeitsbericht und die nicht-finanzielle Erklärung.

Aktuelle Risikoeinschätzung

Gesamteinschätzung der Risikosituation durch die Unternehmensleitung

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte jeweils im 1. und im 2. Halbjahr eine planmäßige Risikoinventur auf Basis eines Risiko-Scorings gemäß interner Risiko-Richtlinie. Das im Vorjahr genutzte Risiko-Scoring-Modell wurde 2018 unverändert fortgeführt. Das daraus abgeleitete Risiko-Reporting wurde dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss vorgelegt. Außerplanmäßige Ad-hoc-Risikomeldungen gab es 2018 nicht. Die Risikosituation der im Geschäftsjahr 2018 akquirierten Gesellschaften BUWOG und Victoria Park wurde im Rahmen der Risikoinventur im 2. Halbjahr 2018 geprüft und mit in das Reporting aufgenommen.

Im 2. Halbjahr 2018 wurden für Vonovia insgesamt 141 Einzelrisiken erfasst. Gegenüber 2017 ist dies ein Anstieg um 14 Risiken. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die spezifischen Risiken der neuen Geschäftstätigkeit in Österreich in der Projektentwicklung für neu gebaute Immobilien (Development) aufgrund der BUWOG-Akquisition zurückzuführen. In der Gesamtbeurteilung der Risikosituation ergab sich für Vonovia im Geschäftsjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Anstieg in der Risikobeurteilung. Der Vorstand von Vonovia sieht aus heutiger Sicht keine Risiken, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage des Konzerns auswirken könnten. Sowohl unser Geschäftsmodell als auch unsere diversifizierten Kapitalmarktinstrumente sichern eine weitestgehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen.

In seiner ordentlichen Sitzung des 4. Quartals 2018 hat der Prüfungsausschuss die vom Vorstand vorgelegte Risiko-berichterstattung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Nachstehende Übersicht gibt einen Überblick zu den Top-10-Risiken 2018:

Nr.	Risiko	Risikokategorie	Potenzielle Auswirkung Netto
1	Disruptive oder wesentliche unternehmerisch nachteilige Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen	Regulatorische und rechtliche Risiken	Hoch
2	Werthaltigkeit des bilanziellen Goodwills	Umfeld- und marktbezogene Risiken	Hoch
3	Öffentliches Image/Reputation und Kundenzufriedenheit	Umfeld- und marktbezogene Risiken	Wesentlich
4	Falsche Annahmen bei der Verkehrswertermittlung	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Hoch
5	Falsche Akquisitionsentscheidungen	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Wesentlich
6	Ungünstige Zinsentwicklung	Finanzielle Risiken	Wesentlich
7	Refinanzierbarkeit von Fremdkapital	Finanzielle Risiken	Wesentlich
8	Developmentrisiken	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Wesentlich
9	Steuerrisiken aufgrund von regulatorischen Änderungen/operative Steuerrisiken	Regulatorische und rechtliche Risiken	Moderat
10	Bautechnische Risiken (z. B. bei Brandschutz, Baustoffen etc.)	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Moderat

Die Anzahl der Risiken innerhalb der Top-10-Risiken mit hoher potenzieller Netto-Auswirkung lag Ende 2018 ebenso wie Ende 2017 bei drei Risiken. Die Anzahl der Risiken mit wesentlicher potenzieller Netto-Auswirkung lag Ende 2018 wie Ende 2017 bei fünf Risiken. Die Anzahl der Risiken mit moderater potenzieller Netto-Auswirkung lag Ende 2018 wie Ende 2017 bei zwei Risiken.

In der Gesamtbeurteilung sieht der Vorstand von Vonovia den Bestand des Konzerns unverändert als nicht gefährdet an.

Regulatorische und rechtliche Risiken

Risiko 1: Geplante Änderungen von rechtlichen Rahmenbedingungen vor allem im Miet-, Bau- und Umweltrecht werden von Vonovia mit großer Aufmerksamkeit verfolgt, um zeitnah auf verbindliche Änderungen reagieren zu können. Jede Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, die für unsere Geschäftstätigkeit relevant sind, wie etwa Regelungen zur Höhe/Entwicklung von Mieten, Vorschriften zur Ausgestaltung von Modernisierungsmaßnahmen sowie Einschränkungen der Modernisierungsmöglichkeiten oder Vorschriften, die Kosten im Falle eines Verkaufs von Grundstücken verursachen, könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit von Vonovia auswirken.

Risiko 9: Veränderungen der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen, die sich auf das operative Geschäft oder auf die Akquisitionsstrategie von Vonovia beziehen oder eine nicht sachgerechte Anwendung bzw. Umsetzung steuerlicher Regelungen und Vorschriften im operativen Geschäft, könnten sich nachteilig auf die Ergebnisentwicklung von Vonovia auswirken. Hierzu gehören auch die von Vonovia eingerichteten ertragsteuerlichen und umsatzsteuerlichen Organschaften. Die Erfüllung der jeweiligen Organschaftsvoraussetzungen ist Gegenstand regelmäßig stattfindender bzw. laufender steuerlicher Betriebsprüfungen. Bei letztinstanzlicher Nichtanerkennung der Organschaften könnte dies zu einer wesentlichen bzw. hohen steuerlichen Mehrbelastung zuzüglich Verzinsung führen.

Um mögliche Änderungen an den gesetzlichen Rahmenbedingungen frühzeitig zu erkennen, hält Vonovia aktive Dialoge mit Politikern und anderen Stakeholdern. Darüber hinaus ist Vonovia in Verbänden tätig und beobachtet regelmäßig die Gesetzgebungsverfahren sowie die aktuelle Rechtsprechung.

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Risiko 2: Durch die getätigten Akquisitionen ist für Vonovia ein nennenswerter bilanzieller Goodwill entstanden, der ggf. Risiken beinhalten kann. Die Werthaltigkeit dieses bilanziellen Goodwills ist im Wesentlichen von der Entwicklung der Marktzinsen, der durchschnittlichen Markt- und Branchenentwicklung sowie den zukünftigen erzielbaren Cashflows

der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten abhängig. Eine Wertminderung dieses Goodwills würde in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sie hätte damit eine direkte Auswirkung auf die Vermögens- und Ertragslage, nicht jedoch unmittelbar auf die Liquidität des Unternehmens. Im Hinblick auf mögliche sog. Triggering Events führen wir ein Monitoring insbesondere der Zins- und Immobilienwertentwicklung sowie einen jährlichen Impairment Test durch.

Risiko 3: Die Reputation ist für Vonovia von entscheidender Bedeutung. Ein schlechtes Ansehen entspricht nicht dem Leitbild Vonovias und kann unsere Geschäftstätigkeit in lokalen Märkten erschweren. Daher streben wir jederzeit eine frühzeitige und offene Kommunikation sowie einen direkten Dialog mit allen Gruppen an, die ein berechtigtes Interesse haben, wenn es um Konflikte wie z. B. die Bezahlbarkeit von Wohnraum oder um Modernisierungs- oder Neubauvorhaben in unseren Immobilienquartieren geht. Auf berechnete Einwände reagieren wir entsprechend. Darüber hinaus besteht auf der Finanzierungsseite das Risiko, dass die Kapitalbeschaffung beeinträchtigt werden könnte. Vonovia nimmt Reputation und Kundenzufriedenheit sehr ernst und begegnet diesem Risiko mit einer Vielzahl von Maßnahmen. So wird die Zufriedenheit der Kunden im Quartalsrhythmus gemessen und anhand der Steuerungskennzahl CSI überwacht, um frühzeitig potenzielle Probleme zu erkennen. Verbesserungen der Prozessabläufe und Qualitätsinitiativen steigern die Zufriedenheit der Kunden. Eine aktive Öffentlichkeitsarbeit trägt dazu bei, die Anstrengungen zur Förderung der Kundenzufriedenheit zu vermitteln, um das Ansehen von Vonovia zu erhöhen.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Für Vonovia können unterschiedlichste Risiken in Zusammenhang mit der Ausübung der Geschäftstätigkeit entstehen.

Risiko 4: Vonovia wendet das Modell der Fair-Value-Bewertung an. Der Verkehrswertermittlung unserer Bestände liegen Annahmen zugrunde, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung verändern können. Sollte sich beispielsweise die Einschätzung der Mikrolagen der Gebäude und der Makrostandortqualität verschlechtern oder das derzeit niedrige Zinsniveau erhöhen, würde sich auch der Verkehrswert für unser Gesamtportfolio verringern. Hinsichtlich unserer Investment Properties werden Wertveränderungen als Wertsteigerungen beziehungsweise Wertminderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sie haben damit eine direkte Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unseres Unternehmens. Dem damit in Verbindung stehenden Fehlrisiko begegnen wir mit einer eigenen Abteilung für unsere interne Verkehrswertermittlung, die sich an den Standards professioneller Immobiliengutachter orientiert. Andererseits werden unsere Verkehrs-

werte von professionellen, externen und unabhängigen Bewertungsfirmen geprüft bzw. neutral ermittelt, die ihrerseits nach berufsständischen Regeln arbeiten. Im Geschäftsjahr 2018 erfolge die Begutachtung der deutschen und österreichischen Bestände durch die CBRE GmbH, die schwedischen Bestände durch die Savills Sweden AB. Für das Portfolio Deutschland ohne BUWOG wurden die Ergebnisse der internen Bewertung bilanziert. Das Ergebnis des externen Gutachters weicht im Ergebnis weniger als 0,1 % vom internen Bewertungsergebnis ab. Für das Portfolio in Österreich und Schweden sowie für die Bestände der BUWOG in Deutschland wurden die Ergebnisse des externen Gutachters in die Bilanz übernommen. Diese wurden zuvor von der internen Bewertungsabteilung geprüft.

Risiko 5: Im Zusammenhang mit Akquisitionsentscheidungen können Vonovia Risiken entstehen. Zu diesen Risiken können zum Beispiel zu hohe Kaufpreise, unerwartete Haftungsfälle, eine höhere Verschuldung, höhere Zinsaufwendungen und Herausforderungen bei der prozessualen Eingliederung eines neu akquirierten Unternehmens sowie der Erreichung der erwarteten Synergien gehören. Weiterhin können sich Immobilienportfolien oder einzelne Immobilien, die in Zukunft erworben werden können, möglicherweise nicht so vorteilhaft wie erwartet entwickeln.

Durch die Anwendung komplexer, qualitätsgesicherter Investitionsmodelle im Zuge der Investitionsentscheidung begegnen wir dem Risiko unwirtschaftlicher Immobilienankäufe. Diese Modelle berücksichtigen neben dem Kaufpreis und den Finanzierungskosten regional spezifizierte Szenarien für laufende Instandhaltung und Mietentwicklung. Zudem nutzen wir für die Beurteilung möglicher Akquisitionsportfolios die detaillierten Marktkenntnisse unserer lokalen Regionalmanager. Dem Risiko aus prozessualen Eingliederungen begegnet Vonovia mit einem systematischen, strukturierten und mehrfach erprobten Integrationsprozess.

Risiko 8: Durch die Integration der BUWOG können sich aus dem Developmentgeschäft zusätzliche Projektentwicklungsrisiken für Vonovia ergeben. Schwerpunkt der Projektentwicklung sind Projekte in Berlin, Hamburg und Wien. Naturgemäß sind Immobilienentwicklungstätigkeiten mit erheblichen Risiken verbunden. Diese Risiken haben ein breites Spektrum. So können z. B. falsche Markt- und Wettbewerbseinschätzungen, Verzögerungen bei Planfeststellungsverfahren, falsche Standort- und Projektentwicklungsplanungen, Kontaminationsrisiken, Denkmalschutz- oder Umweltauflagen, Nachunternehmer-Ausfallrisiken, Gewährleistungsthemen, Bauausführungsmängel oder fehlerhafte Baustoffe- oder Bauelemente weitere Risiken mit sich bringen.

Bei dem umfangreichen Einsatz von General- und Nachunternehmern kann es zu Ausfällen kommen, die wirtschaftliche Risiken sowie rechtliche Haftung nach sich ziehen. Um dem entgegen zu wirken, werden entsprechende Rahmenvertragsvereinbarungen mit den General- und Nachunternehmern getroffen sowie ein fortlaufendes Markt- und Nachunternehmer-Monitoring durchgeführt. Ergänzend werden für die Developmentprojekte regelmäßige Kosten-, Leistungs- und Terminkontrollen durchgeführt, um Risiken rechtzeitig zu identifizieren und um diesen Auswirkungen entgegenwirken zu können.

Risiko 10: Aufgrund von unzureichenden Informationen bezüglich der in den Immobilien verbauten Materialien sowie der Umsetzung von neuen oder aktualisierten bautechnischen Regularien, wie z. B. bei Brandschutzmaßnahmen, kann es zu Geschäftsrisiken kommen, insbesondere bei dem Erwerb von Immobilienportfolien. Denn eine vollständige Begutachtung und Integration von insbesondere größeren Immobilienbeständen benötigt Zeit. Vonovia begegnet diesem Risiko mit Bestandsbegehungen, regelmäßigen Kontrollen der Gebäudesicherheit unter Berücksichtigung aller baurechtlichen Vorschriften, der Prüfung auf eventuelle Gefahrenstoffe sowie der Entwicklung von Brandschutzkonzepten zur schrittweisen Umsetzung bei Großmaßnahmen, der Einbindung von Sachverständigen und Gutachtern zur Optimierung der baulichen Maßnahmen sowie einer regelmäßigen Begutachtung der Sonderbauten. Zur Umsetzung greifen klar formulierte Handlungsanweisungen und Kompetenzregelungen sowie ein standardisierter Integrationsprozess.

Aktuell sehen wir keine nennenswerten, unmittelbaren Gefahren bedingt durch den Klimawandel wie z. B. durch Extremwetterlagen mit Starkregen und Überschwemmungspotenzial.

Finanzielle Risiken

Risiko 6/7: Die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie die Entscheidung des Vereinigten Königreichs (UK), aus der Europäischen Union (EU) auszutreten, haben nach wie vor eine erhöhte Nachfrage nach Anleihen kontinentaleuropäischer Emittenten zur Folge. Entsprechend ist das Niveau der Refinanzierungsbedingungen und Immobilienbewertungen noch immer attraktiv.

Die Ergebnisse und Folgen des Austritts des UK aus der EU sind gegenwärtig nicht prognostizierbar. Insbesondere die gedämpften konjunkturellen Aussichten könnten sich jedoch sowohl negativ auf die allgemeine Kreditnachfrage als auch auf die Qualität bestehender Kreditengagements auswirken. Beides könnte belastende Effekte auf den Bankensektor und somit auf das Finanzsystem im Ganzen nach sich ziehen. Wir erwarten im Einklang mit einer Vielzahl Analysten und Marktteilnehmern angesichts der immer noch attraktiven

konjunkturellen Aussichten, auch wenn im Vergleich zum Vorjahr etwas eingetrübter, und der immer noch vorhandenen Liquidität mittelfristig weiterhin aufnahmefähige Fremdkapitalmärkte und attraktive Finanzierungsbedingungen. Von dauerhaften Auswirkungen durch die fortlaufenden Brexit-Verhandlungen gehen wir aktuell angesichts des globalen Charakters der Fremdkapitalmärkte auch insofern nicht aus. Mit einem nachhaltig im pfandbrieffähigen Bereich liegenden Verschuldungsgrad und dem Investmentgrade-Rating bleiben die Fremdkapitalinstrumente von Vonovia auch bei rückläufiger Liquidität ein gefragtes Investment.

Negative Auswirkungen auf die Kapitalmärkte könnten entstehen, wenn sich die potenziellen Handelskriege verschärfen und sich in Folge dessen das gesamtwirtschaftliche Klima und die weltweiten Wachstumsaussichten verschlechtern würden. Der Ruf von deutschen Wohnimmobilienaktien als sicherer Hafen könnte sich infolge eines Brexits ggf. verstärken, wenn Investoren Kapital aus Immobilienaktien in Großbritannien abziehen und alternative Anlagemöglichkeiten suchen.

Zur Begrenzung von finanzwirtschaftlichen Risiken überwachen wir laufend die Finanzierungsmärkte und sind darüber hinaus in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern. Zudem evaluieren wir kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt. Wir erwarten auch in der Zukunft, die notwendigen Volumina unter Verwendung aller Finanzierungsinstrumente refinanzieren zu können. Wesentlich für diese Einschätzung sind unser Investmentgrade-Rating, das ausgewogene Fälligkeitsprofil der finanziellen Verbindlichkeiten, die Variabilität bei den von uns einsetzbaren Finanzierungsinstrumenten sowie unsere Bekanntheit als regelmäßiger und zuverlässiger Emittent am Kapitalmarkt.

Unsere Fremdmittelfinanzierungen unterliegen in der Regel marktüblichen Kreditbedingungen (Covenants), welche einerseits die Einhaltung vorgegebener Abschlusskennzahlen vorsehen, aber beispielsweise auch den Verkauf von Immobilien beschränken bzw. Mindestverkaufswerte vorschreiben können. Darüber hinaus ist Vonovia gehalten, die für die Aufrechterhaltung der Kreditwürdigkeitseinstufung (Credit Rating) durch Ratingagenturen notwendigen Bedingungen einzuhalten, welche sich ebenfalls im Wesentlichen auf die Einhaltung von bestimmten Abschlusskennzahlen beziehen. Die Einhaltung der betreffenden Bedingungen wird dementsprechend laufend überwacht und berichtet.

Bei einem Teil unserer Fremdmittel handelt es sich um Förderdarlehen, welche die Möglichkeit von Mieterhöhungen begrenzen und damit unsere unternehmerischen Optionen einschränken. Hier achten wir streng auf die

Einhaltung aller Vorgaben, nutzen aber vorhandene Spielräume aus.

Im Rahmen der finanziellen Risiken unterliegen wir auch einem Liquiditätsrisiko. Unser Liquiditätsmanagement basiert auf einer täglichen Disposition unserer Bankkonten, einem wöchentlichen Finanzstatus und einer rollierenden Liquiditätsplanung auf Monatsbasis unter Berücksichtigung der jeweiligen Restriktionen. Regelmäßige positive Cashflows aus unserem Kerngeschäft lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen.

Insgesamt verfügt die Vonovia SE zum Stichtag über ausreichend liquide Mittel und potenzielle Finanzierungsmöglichkeiten, um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des Vonovia Konzerns zu gewährleisten.

Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern einem zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiko aus. Zur Begrenzung bzw. Ausschaltung dieser Risiken setzt das Unternehmen derivative Finanzinstrumente ein. Diese Finanzinstrumente dienen zur Absicherung von Zinsrisiken im Zusammenhang mit bestehenden Finanzierungen und dürfen grundsätzlich nicht zu Spekulationszwecken eingesetzt werden. Zur Beschreibung der derivativen Finanzinstrumente verweisen wir auf den Konzernanhang, Ziffer 44 (Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps).

Sonstige Risiken

Für Vonovia können sich Risiken ergeben, die sich nicht in die oben beschriebenen Kategorien einordnen lassen. So kann Vonovia Risiken durch Altlasten einschließlich Bergbauschäden, Bodenbeschaffenheit oder Kriegsmunition ausgesetzt sein. Zudem ist Vonovia im Ruhrgebiet Eigentümerin und/oder Verwalterin von einer Vielzahl von Gebäuden, die im Bereich des oberflächennahen/tagesnahen Bergbaus über nur gering mächtigen Deckungsschichten liegen. Dies betrifft überwiegend den Raum Essen – Bochum – Dortmund. Dieser Bergbau begründet eventuell Risiken, die Schäden an der Erdoberfläche und/oder an Baulichkeiten (z. B. an Verkehrswegen, Gebäuden u. a.) verursachen können. Vonovia begegnet diesem sowohl wirtschaftlichen als auch haftungsrechtlichen Risiko mit einer systematischen Bestandsbegehung aller dem Bereich des tagesnahen Bergbaus zugeordneten Häusern durch externe Gutachter. Auf Basis dieser Begehungsergebnisse und unter Einbeziehung externer Experten werden die als risikobehaftet eingestufteten Objekte bergbaulich untersucht und ggf. sofort saniert. Der Nachweis der Stand- und Verkehrssicherheit wird anschließend durch ein Gutachten bestätigt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts sind keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Entwicklung erkennbar, die den Fortbestand der Vonovia SE, eines we-

sentlichen einbezogenen Unternehmens oder des Konzerns gefährden könnten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit und/oder der möglichen finanziellen Auswirkung einzelner Risikofelder beziehungsweise einzelner Chancenfelder leicht erhöht. Daraus ergibt sich jedoch im Gesamtbild keine grundlegenden Änderung der Risiko- beziehungsweise Chancenlage.

Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die Nachfrage nach Wohnraum wird in starkem Maße von demografischen Faktoren und dem konjunkturellen Umfeld bestimmt. Die Haushalte in Deutschland werden tendenziell immer kleiner. Ein- bis Zwei-Personenhaushalte stellen seit mehreren Jahrzehnten die größte Gruppe dar, wobei ihr gemeinsamer Anteil nahezu kontinuierlich zunahm. Laut Haushaltsvorausberechnung 2017 des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS) wird die Zahl der privaten Haushalte 2035 gegenüber 2015 weiter zunehmen. Getragen wird die Entwicklung auch in Zukunft durch Zuwächse bei Ein- bis Zwei-Personenhaushalten, während die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern 2015 bis 2035 in Deutschland insgesamt zurückgeht. Ausgehend von neueren Tendenzen zu mehr Eheschließungen und Geburten werden in der Zukunft die bisher stark rückläufigen Trends bei den Haushalten mit drei und mehr Personen voraussichtlich an Tempo verlieren. Die Entwicklung wird regional sehr unterschiedlich verlaufen: Während die Zahl der Haushalte in den westdeutschen Flächenländern von 2015 bis 2035 voraussichtlich um 7 % und in den Stadtstaaten sogar um 13 % steigen wird, ist in den ostdeutschen Flächenländern ein Rückgang um rund 3 % zu erwarten. Angesichts dieser Trends dürften Nachfrage und Marktchancen für bestehende Wohnungen kleiner und mittlerer Größe steigen, die das Kernprodukt von Vonovia darstellen.

Die Bevölkerung in Deutschland wächst seit mehreren Jahren, aber das Wachstum ist regional unterschiedlich. Die Bevölkerungszugewinne aus dem Ausland werden kleinräumig durch Binnenwanderungen innerhalb Deutschlands ergänzt. Großstädte und Ballungszentren sowie ihr Umland sind die Gewinner. Nach Angaben des GdW sind die 66 kreisfreien Großstädte zwischen 2010 und 2016 insgesamt um 1,35 Millionen Einwohner gewachsen. Trotz zuletzt gesunkener Binnenzuwanderung verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenzuwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse. Der Trend zur Reurbanisierung der großen Städte setzt sich fort, aber die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender werden immer knapper, sodass Wohnungssuchende ins Umland ausweichen. Stadt-Umlandwanderungen in das nähere Umland haben daher in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen.

Da wesentliche Teile des Wohnungsportfolios von Vonovia in Großstädten und Ballungsräumen liegen, könnte auch Vonovia von diesen Trends profitieren.

Zudem kann die anhaltend angespannte Wohnungsmarktlage in bestimmten Ballungsräumen zu politischen Entscheidungen führen, die die Erweiterung der Wohnraum- oder Mietförderung beabsichtigen. Dies kann regional positive Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit von Vonovia haben.

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Mit den in 2018 getätigten Akquisitionen der BUWOG und der Victoria Park hat Vonovia begonnen, ihre Geschäftsaktivitäten in attraktive europäische Auslandsmärkte auszuweiten. Bei Fortführung dieser Unternehmensstrategie können sich hier weitere Wachstumschancen in diesen und anderen europäischen Ländern ergeben. Unsere Akquisitionsstrategie ist darauf ausgerichtet, die Märkte zu beobachten und konkrete Akquisitionschancen zu prüfen und neue Märkte zu erschließen. Wir verfolgen unsere Akquisitionen auf opportunistischer Basis. Bevor wir sie durchführen, müssen sie als wertsteigernd eingeschätzt werden. Eine solche Wertsteigerung wird in der Regel unter den Gesichtspunkten der strategischen Eignung, der Steigerung des FFO/Aktie und der Neutralität im Hinblick auf den NAV/Aktie beurteilt. Außerdem darf eine Akquisition das stabile Long-Term Corporate Credit Rating auf Niveau ‚BBB+‘ nicht gefährden.

Mit unserem neuen Segment Development ergeben sich weitere Expansionschancen für das Unternehmen. Unter Einbeziehung der langjährigen Projektentwicklungserfahrungen des BUWOG-Teams werden wir an wachstumsstarken Standorten weitere moderne und zukunftssträchtige Immobilien entwickeln und unser Developmentgeschäft weiter ausbauen. Dabei werden wir sowohl die Projektentwicklung für den Verkauf an Dritte als auch den Bau für den eigenen Bestand vorantreiben. Ebenso sehen wir Chancen darin, den Neubau auf eigenen Grundstücken mit Modulbau oder in konventioneller Bauweise sowie Dachgeschossaufstockungen auszuweiten und damit unser Portfolio anzureichern.

Mit unserer eigenen Handwerkerorganisation erbringen wir einen Großteil der Reparatur-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen für unsere Wohnimmobilien. Zudem weiten wir kontinuierlich den Anteil der Eigenleistung durch unsere Handwerkerorganisation bei Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen aus. Wir beabsichtigen, diesen Leistungsumfang auf alle Arten von technischen Maßnahmen und auf unser gesamtes Wohnungsportfolio zu erweitern und damit die Wertschöpfung aus diesen Leistungen in Vonovia zu überführen. Ebenso koordinieren wir unsere Neubauaktivitäten über unsere Handwerkerorganisation und arbeiten an neuen Baukonzepten wie Modulbaulösungen.

Darüber hinaus haben wir das Leistungsspektrum der eigenen Mitarbeiter auf den Bereich der Pflege und der Modernisierung des Gebäudeumfelds ausgeweitet. Wir beabsichtigen, auch hier den Anteil der Eigenleistung kontinuierlich zu erweitern.

Gezielte Modernisierungsmaßnahmen in eigenen Wohnungen, die wir unseren Mietern optional anbieten, geben uns die Möglichkeit, die Zufriedenheit unserer Kunden zu erhöhen und sie länger an uns zu binden. Zudem können wir hierdurch die Qualität des von uns angebotenen Wohnraums weiter steigern.

Ende 2018 versorgen wir rund 297.000 Haushalte direkt mit einem Kabel-TV-Signal. Wir erwarten, dieses Geschäft in den nächsten Jahren noch weiter auszuweiten und um die Versorgung mit breitbandigem Datenzugang erweitern zu können.

Der Ausbau des Smart-Submetering, der funkbasierten Heizkostenerfassung, geht planmäßig voran. Bis Ende 2018 wurde die Umrüstung von über 130.000 Wohnungen beauftragt. Wir planen, diese Geschäftstätigkeit in den nächsten Jahren in unserem Bestand weiter auszubauen.

Im Bereich der Energielieferung, d. h. des Vertriebs von Strom und Gas an unsere Kunden, haben wir im Geschäftsjahr 2018 erste positive Erfahrungen gemacht. Unser Angebot wird gut vom Markt angenommen. Wir erwarten, dass sich hier weitere Chancen durch die Ausweitung des Geschäftsvolumens ergeben.

Vonovia bewirtschaftet ihre Wohnungsbestände bundesweit mit standardisierten Systemen und Prozessen. Die Akquisition weiterer Immobilienportfolios bietet die Chance, einen zusätzlichen Wertbeitrag durch Skaleneffekte bei der Bewirtschaftung zu erzielen, indem die Kosten bezogen auf eine einzelne Wohnung reduziert werden können. Wir beobachten daher den Markt für Akquisitionsbestände sehr intensiv und prüfen diesen auf Basis unserer strengen Erfolgskriterien.

Durch gezielte kleine, sogenannte taktische Akquisitionen von einzelnen oder mehreren Gebäuden an spezifischen Standorten sowie durch gezielte Maßnahmen im Wohnumfeld sehen wir weiterhin die Chance, ganze Wohnquartiere in ihrer Art und Qualität zu verbessern und damit den Wohnwert für unsere Kunden und die Wertentwicklung unserer Wohnimmobilien zu erhöhen. Zudem besteht die Möglichkeit, durch den Neubau von Gebäuden auf freien Flächen, die in unserem Besitz sind, sowie durch Aufstockung von Gebäuden, das Wohnungsangebot von Vonovia insbesondere in Ballungsgebieten zu erweitern und zudem einen Beitrag zur Reduzierung der Wohnraumknappheit in städtischen Lagen zu leisten. Durch gezieltes Monitoring, frühzeitige Einbindung der Mieterinnen und Mieter und Kooperationen mit sozialen, kulturellen und städtischen Einrichtungen, können die Skaleneffekte von Vonovia optimal genutzt werden, um Quartiere nachhaltig zu entwickeln und den Bestand dort langfristig wertstabil bzw. wertsteigernd zu halten.

Finanzielle Chancen

Die Finanzierung von Vonovia ist abhängig von den Bedingungen am Kapitalmarkt, die aufgrund des geringen Zinsniveaus zurzeit sehr günstig sind. Weiterhin versuchen wir, die Finanzierungskosten bei Einhaltung unserer Rating-Kennziffern und der angestrebten Finanzstruktur zu verbessern. Bei der internen Verkehrswertermittlung unserer Wohnimmobilien werden neben gebäudespezifischen Parametern auch Standortmerkmale in die Bewertung einbezogen. Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen möglichen weiterhin steigenden Nachfrage bei nahezu gleichbleibendem Angebot für preisgünstigen Wohnraum könnte sich über die in diesem Geschäftsjahr realisierte Werterhöhung unserer Immobilien hinaus eine weitere Erhöhung unserer Verkehrswerte ergeben. Dies würde sich direkt positiv auf die Ertragslage und den bilanziellen Verschuldungsgrad unseres Unternehmens auswirken.

Prognosebericht

Erwartete Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Deutschland

Laut dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) verzeichnet die deutsche Wirtschaft einen starken Jahresauftakt 2019. Die Konjunktur wächst weiter und die Forschungsinstitute gehen weiterhin von einem anhaltenden Aufschwung aus, jedoch mit vermindertem Wachstumstempo. Mit einer Rezession wird nicht gerechnet, da die binnenkonjunkturellen Kräfte weiterhin intakt scheinen. Während das IfW und das DIW für 2019 mit einem Anstieg des BIP von 1,8 % bzw. 1,6 % rechnen, schätzt das Ifo Institut die durch die Autoindustrie verursachte Schwächeperiode und die vielfältigen Unsicherheiten der Weltwirtschaft nachhaltiger ein und korrigiert seine Wachstumsprognose für 2019 mit 1,1 % deutlicher nach unten, die Bundesregierung rechnet mit 1,0 %. Die Spätphase des seit neun Jahren andauernden Aufschwungs scheint damit erreicht. Dennoch stehe die deutsche Wirtschaft nach wie vor vergleichsweise gut da. Mit dem Wegfall der Produktions- und Auslieferprobleme der Autoindustrie wegen des Übergangs auf den neuen Zulassungsstandard (WLTP) und dem Rückgang des Niedrigwassers, was die Binnenschifffahrt und damit die logistische Versorgung und Produktion eingeschränkt hatte, dürfte laut IfW wieder mit einem spürbaren Impuls zu rechnen sein.

Mit Beginn 2019 treten verschiedene fiskalische Maßnahmen wie die Absenkung des Beitragssatzes zur Arbeitslosenversicherung, die paritätische Finanzierung der Krankenversicherung oder die Mütterrente in Kraft, die die Kaufkraft der Haushalte merklich anheben. In der Folge dürfte der private Konsum einen kräftigen Impuls erhalten. Die Industrie wird voraussichtlich kein wesentlicher Antreiber der Konjunktur sein, da die ausländischen Absatzmärkte an Schwung verlieren und zudem viele Bereiche an ihrer Kapazitätsgrenze operieren. Damit dürfte sich ebenfalls der Beschäftigungsaufbau, auch vor dem Hintergrund des knappen Arbeitskräfteangebots, abschwächen. Die nicht exportorientierten und konsumnahen Branchen hingegen rechnen noch mit Zuwachsraten, allen voran die Bauindustrie und das Hand-

werk. Die Wirtschaftsinstitute erwarten eine Inflation auf Basis der Verbraucherpreise von 2,1 % (IfW) bzw. 2,2 % (Ifo). Bei der Arbeitslosenquote wird mit einem Rückgang unter 5,0 % gerechnet (IfW: 4,9 %, Ifo: 4,8 %).

Sorgen bereiten die internationalen Handelskonflikte. Die Streitigkeiten zwischen den USA und China drücken bereits das Wachstum der wichtigen chinesischen Volkswirtschaft. Deutsche Exporteure, Autobauer und andere Investoren müssen sich auf geringere Absätze in China als wichtigem Exportland einstellen. Als Folge des Handelsstreits könnte es auch über höhere Importpreise zu einem schnelleren Anstieg der Inflationsraten kommen. Hinzu kommen die Unwägbarkeiten des Brexits. Sollte es zu einem ungeordneten Ausscheiden des Vereinten Königreichs kommen, dürfte die Wiedereinführung von Zöllen und Grenzkontrollen erhebliche Folgen für die britische Konjunktur und damit auch für den Euro-Raum haben. Auch die Schuldenpolitik Italiens kann zu Turbulenzen an den Finanzmärkten führen, da die hohen Risikoprämien auf italienische Staatsanleihen Risiken für die konjunkturelle Entwicklung darstellen. Angesichts der schwächeren Entwicklungen wird zwar nicht davon ausgegangen, dass die EZB in 2019 eine erste Zinsanhebung vornehmen wird, aber die Wachsamkeit ist nach wie vor hoch.

Für 2020 rechnen das IfW und das Ifo Institut mit einer Wachstumsrate von 1,8 % bzw. 1,6 %, einer Inflation auf Basis der Verbraucherpreise von 1,8 % bzw. 2,0 % und einer Arbeitslosenquote von 4,7 % bzw. 4,6 %.

Wohnungsmarkt: in 2019 erneut ein Anstieg von Mieten und Preisen erwartet

Der Aufschwung am Immobilienmarkt geht ins zehnte Jahr und befindet sich damit in einer reifen Phase, berichten die Experten der Helaba-Landesbank Hessen-Thüringen. Weiterhin niedrige Zinsen und das robuste Wirtschaftswachstum – die Helaba rechnet in ihrem Jahresausblick 2019 mit einem Wachstum des BIP von 1,5 % – bilden gute Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche im Jahr 2019. Der Miet- und Kaufpreisanstieg am deutschen Wohnungsmarkt ist laut Helaba insbesondere auf das Auseinanderklaffen von Angebot und Nachfrage vor allem in den

Ballungsräumen zurückzuführen, daran werde sich 2019 wenig ändern. Die Experten von DB-Research erwarten für 2019 bestenfalls eine leicht geringere Preis- und Mietdynamik, die Wohnimmobilienpreise dürften erneut kräftiger steigen als die Konsumentenpreise. Der Deutsche Mieterbund rechnet für 2019 mit einem Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete in den Städten von 3 bis 5 %. Wegen der guten Lohn- und Einkommensentwicklung dürfte laut DB Research die Preisentwicklung die Nachfrage nur geringfügig dämpfen und auch ein weiterer Anstieg der fünf- bis zehnjährigen Hypothekenzinsen dürfte nur einen kleinen Nachfragerückgang bewirken. Wohneigentum bleibt laut DB Research von der Zinsseite her erschwinglich, die Erschwinglichkeit wird aber voraussichtlich auch 2019 weiterhin abnehmen und es bestehen ausgeprägte regionale Unterschiede. Obwohl sich eine Zinswende im Jahr 2019 sehr wahrscheinlich abzeichnet, ist laut Immobilienscout 24 nicht mit einer sofortigen Trendumkehr der Preisentwicklung auf Bundesebene zu rechnen. Vielmehr ist von einem langsamen Auslaufen des Immobilien-Superzyklus auszugehen. Das verhaltene Wachstum bei den fertiggestellten Wohnungen wird 2019 eine Fortsetzung finden. DB Research erwartet 315.000 (Helaba 320.000) fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2019 gegenüber rund 300.000 im Jahr 2018. Damit dürfte die Schere zwischen Angebot und Nachfrage weiter auseinandergehen. Basierend auf der verhaltenen Wachstumsdynamik dürfte laut DB Research erst im Jahr 2022 das zusätzliche jährliche Angebot die zusätzliche jährliche Wohnraumnachfrage von wenigstens 350.000 Wohnungen übertreffen. Da das Zyklusende des Immobilienbooms nach Einschätzung von DB Research noch einige Jahre in der Zukunft liegen dürfte, hat das Risiko einer Blasenbildung im aktuellen Zyklus deutlich zugenommen. IWF und Bundesbank berichten, dass nach dem dynamischen Anstieg der letzten Jahre in einigen deutschen Städten die Wohnungspreise über dem Niveau liegen, dass aufgrund von Fundamentaldaten zu erwarten wäre, was auf Überbewertungen schließen lässt. Der empirica-Blasenindex für Deutschland überschritt bereits zum 3. Quartal 2017 die Nulllinie gegenüber dem „blasenfreien“ Referenzjahr 2004. Zum 4. Quartal 2018 stieg der Gesamtindex gegenüber dem Vorjahresquartal weiter an. Mieten und Kaufpreise wuchsen in 278 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang. In 18 Kreisen werden laut empirica zu viele Wohnungen gebaut. Für 223 Kreise zeigt der Blasenindex eine mäßige bis hohe Gefahr.

Neben dem übergeordneten wohnungspolitischen Ziel, dem Bau von 1,5 Mio. Wohnungen, hat die Bundesregierung im Rahmen einer Wohnrauminitiative diverse Maßnahmen geplant bzw. schon auf den Weg gebracht. Während das Baukindergeld bereits im September 2018 eingeführt wurde und das Mietrechtsanpassungsgesetz seit dem 1. Januar 2019 gilt, hat der Gesetzesentwurf zur Einführung einer Sonderabschreibung für Mietwohnungsbau den Bundesrat im Dezember 2018 noch nicht passiert. Hinsichtlich einer

beabsichtigten Änderung der Grunderwerbsteuer bei Share Deals haben die Finanzminister der Länder laut Hessischem Finanzministerium nun Gesetzestexte beschlossen, die in ein Gesetzgebungsverfahren des Bundes eingebracht werden sollen. Die Hürden für Share Deals sollen damit erhöht werden. Weitere Gesetzesvorhaben mit Relevanz für die Immobilienbranche, die laut IVD im Jahr 2019 diskutiert werden, sind u. a. die Neuordnung des Mietspiegels und die Reform der Grundsteuer.

Österreich

Nachdem die Exporte und die Binnenkonjunktur, getrieben durch die hohe Konsumdynamik und kräftige Investitionstätigkeiten, mit 2,7 % für den höchsten BIP-Anstieg seit 2011 gesorgt haben, war eine Verlangsamung des Wachstumstempos bereits im auslaufenden Jahr 2018 spürbar. Die Wirtschaft Österreichs befindet sich in einer Spätphase der Hochkonjunktur. 2019 rechnet das WIFO mit einem geringeren, jedoch noch robusten Wirtschaftswachstum von 2,0 %, für 2020 noch mit einer Zunahme des BIP von 1,8 %. Die Bank Austria erwartet mit 1,9 % in 2019 und 1,5 % in 2020 ein geringeres Wirtschaftswachstum. Österreich begegnet der globalen Abschwächung und den damit steigenden Anforderungen an die Exportwirtschaft mit einer soliden Binnen- nachfrage, insbesondere einer anhaltenden Stärke des privaten Konsums, der in diesem und im Folgejahr eine entscheidende Rolle bei der Abfederung der ungünstigen externen Einflüsse auf die heimische Konjunktur übernehmen wird. Die Investitionen dürften in der kommenden Zeit hingegen nur noch moderat wachsen. Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt wird sich fortsetzen, sodass laut WIFO mit einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote nach nationaler Definition auf 7,3 % in 2019 (Bank Austria: 7,5 %) und 7,2 % in 2020 (Bank Austria 7,5 %) gerechnet wird. Die Inflationsrate wird sich nach Schätzung des WIFO bei 2,0 % einpendeln. Für Österreich gelten die gleichen Risiken, wie sie bereits für Deutschland beschrieben wurden. Allen voran die Auswirkungen des Handelskonflikts zwischen den USA und China, die politischen Unsicherheiten im Euroraum wie die Folgen des Brexits und die sich abkühlende Weltkonjunktur.

Die Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt sind unverändert gut, denn das Jahr 2018 wurde durch das niedrige Zinsniveau, ein leicht rückläufiges, aber immer noch gutes Immobilienangebot sowie eine sehr gute Nachfrage nach Immobilien seitens Eigennutzer und Anleger geprägt und daran werde sich auch in 2019 nichts Wesentliches ändern, berichten die Experten des Immobiliendienstleisters RE/MAX Austria. Laut RE/MAX-Immobilien-Zukunfts-Index – der Summe der Expertenmeinungen von rund 560 Immobilien-Fachleuten in ganz Österreich – wird erwartet, dass 2019 die Nachfrage stärker als das Immobilienangebot steigt und in Summe die Preise für Wohnimmobilien weiterhin leicht zunehmen, aber die Steigerungsraten unter den Vorjahres-

werten liegen. Die Wohnungskaufpreise steigen voraussichtlich stärker als frei zu vereinbarende Mieten. Die größte Nachfrage- und Preissteigerung wird bei Baugrundstücken erwartet. Nach Schätzung der RE/MAX-Experten werden Mieten und Preise für Eigentumswohnungen sowohl in den Zentren der Städte als auch am Stadtrand weiter anwachsen, während in Landgemeinden die Preise für Eigentumswohnungen nahezu unverändert bleiben und die Mieten schwächeln. Der Stadt- und Zinshausmarkt bewege sich derzeit auf eine Gleichgewichtssituation zu, es wird ebenfalls mit einem Preiswachstum gerechnet. Für Wien 2019 rechnet EHL 2019 mit Mietsteigerungen von rund 1,5 % und Steigerungen der Wohnungskaufpreise in durchschnittlichen Lagen von ca. 2,75 bis 4 %. Laut EHL belasten die neue Bauordnung, z. B. mit der Vorschrift über einen höheren Anteil geförderter Wohnungen bei Neuwidmungen, und ein OGH-Urteil zu Lagezuschlägen den Wiener Wohnungsmarkt. Kurz- und mittelfristig werde das Wohnungsangebot negativ beeinflusst, womit auch die leichte Entspannung bei den Wohnungspreisen und -mieten ein Ende nehmen könne. Mit Blick auf den Wohninvestmentmarkt zeichnen nach Ansicht von EHL die demographischen Änderungen – insbesondere das prognostizierte Bevölkerungswachstum – und die weiter fortschreitende Urbanisierung für eine langfristig stabile Entwicklung, die besonders sicherheitsorientierte Käufer anspreche, ein äußerst nachhaltiges Investment-szenario. Der OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien zeigt für Wien und für Österreich insgesamt im 2. Quartal 2018 gegenüber dem Vorquartal einen weiteren Anstieg einer möglichen Überbewertung an.

Schweden

Nach Einschätzung der Konjunkturforscher des NIWF befindet sich die schwedische Wirtschaft in einer Verlangsamungsphase. Nachdem das BIP 2018 um voraussichtlich 1,9 % gewachsen ist, rechnet das NIWF für 2019 mit einem Wachstum des BIP zu Marktpreisen von 1,4 % und 2020 von 1,6 %. Insbesondere wegen der anhaltend rückläufigen Wohninvestitionen wird sich 2019 das Wachstum der Inlandsnachfrage abschwächen. Die Swedbank schätzt in ihrem Ausblick das erwartete Wirtschaftswachstum positiver ein und geht für 2019 und 2020 von einem Wachstum von jeweils knapp unter 2,0 % aus. Während sich die Immobilieninvestitionen und der private Konsum weiter verlangsamten, sind die öffentlichen Investitionsaussichten recht solide und das Geschäftsklima scheint trotz zunehmender Unsicherheiten noch stabil. Obwohl sich die schwedische Wirtschaft nahe an der Kapazitätsgrenze befindet, sind Inflation und Lohnwachstum noch relativ gedämpft. Aufgrund des zunehmenden Protektionismus steigen jedoch auch für Schweden die Risiken des Exports, auch vor dem Hintergrund, dass mit dem Brexit und der Haushaltsmisere Italiens die Unsicherheiten im europäischen Hauptabsatzmarkt wachsen. Mit der prognostizierten steigenden Bevölkerung nimmt auch die Erwerbsbevölkerung zu. Da nur mit

einem geringen Beschäftigungswachstum gerechnet wird, dürfte für 2019 die Arbeitslosigkeit leicht zunehmen. Auch das Lohnwachstum wurde vom NIWF für 2019 leicht nach unten korrigiert. Die Riksbank plant weitere Zinsanhebungen in 0,5-%-Schritten – die nächste im Dezember 2019 auf 0,25 % und ein Jahr später auf 0,75 %. Insgesamt wird angesichts der geringeren Inlandsfrage, der zurückgehenden Exporte und der schwachen Krone zwar mit einer Abflachung der Konjunktur, aber nicht mit einem erheblichen Abschwung gerechnet.

In den meisten Teilen des Landes besteht auch weiterhin ein Mangel an Wohnraum. Die Ergebnisse der Wohnungsmarktumfrage 2018 von Schwedens Amt für Wohnungswesen, Bauwesen und Raumordnung weisen für 243 der 290 Gemeinden in Schweden Wohnungsknappheit aus und 195 Gemeinden erwarten auch in drei Jahren noch Wohnungsmangel. Laut der Konjunkturumfrage der schwedischen Reichsbank (November 2018) berichten die Immobilienunternehmen von einem starken Markt für Gewerberäume und für Mietwohnungen. Hinsichtlich der Verkäufe von Mieter-Eigentümer-Wohnungen ist jedoch ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen und Bauträger sind besonders von der nachlassenden Nachfrage nach neu gebauten Mieter-Eigentümer-Wohnungen betroffen. Der Europäischen Kommission zufolge scheint der jüngste Anstieg der Bautätigkeit zu stark auf Entwicklungen im oberen Segment („High-End-Developments“) gerichtet zu sein und das auch in einigen regionalen Märkten, in denen die Nutzer-Nachfrage nach solchen Immobilien tendenziell besonders begrenzt ist. Daher besteht in bestimmten Segmenten des Wohnungsmarkts die Gefahr eines Überangebots, während in der Nähe wichtiger Wirtschaftszentren ein chronischer Mangel an bezahlbarem Wohnraum besteht. Schwedens Mietmarkt ist reguliert und Mieterhöhungen sind begrenzt, die Mieten können jedoch bei Investitionen in wohnwertverbessernde Maßnahmen angehoben werden. Nachdem die Wohnungsbauinvestitionen Anfang 2018 auf ein historisch hohes Niveau gestiegen waren, sinken sie wieder. Dies ist laut NIWF zum Teil auf die Ende 2017 und Anfang 2018 gesunkenen Häuserpreise zurückzuführen. Der Rückgang hat dazu geführt, dass die Zahl der Baustarts stark abgenommen hat und die Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2019 rückläufig sein dürften. Die Wohnimmobilienpreise dürften sich laut Helaba derweil aufgrund des weiterhin niedrigen Zinsniveaus und des guten Arbeitsmarktes stabilisieren. Trotz der jüngsten Rückgänge deuten laut Europäischer Kommission einzelne Bewertungsindikatoren darauf hin, dass die Preise weiterhin oberhalb des Niveaus liegen, das aufgrund der Fundamentaldaten gerechtfertigt erscheint. Während CBRE berichtet, dass die Wachstumsaussichten weiterhin vorwiegend positiv sind, besteht laut NIWF das Risiko eines weiteren Rückgangs der Immobilienpreise. Laut der Swedbank ist das Segment neu gebauter Eigentumswohnungen für Selbstnutzer in den Ballungsräumen weiterhin unter Druck.

Erwartete Entwicklung des Unternehmens

Vergleich der berichteten Prognosen mit den Geschäftsjahreszahlen 2018

Für Vonovia war das Geschäftsjahr 2018 insgesamt sehr erfolgreich. Wir haben konsequent unsere Unternehmensstrategie umgesetzt. Durch die Akquisitionen BUWOG und Victoria Park haben wir unsere führende Marktposition weiter ausgebaut und unser Geschäft internationalisiert. Darüber hinaus haben wir unser Investitionsprogramm zur Modernisierung unserer Bestände planmäßig umgesetzt und eine weitere Steigerung der Effizienz bei der Bewirtschaftung unserer Immobilien erreichen können. Unser Value-add-Geschäft haben wir insbesondere durch den Ausbau unserer Handwerker- und Wohnumfeldorganisation weiter vergrößert. Ergänzend haben wir im Jahr 2018 unser Energielieferungsgeschäft aufgebaut. Bundesweit bieten wir unseren

Mietern die Strom- und Gasversorgung durch die Vonovia Energie Service GmbH an.

Auf Gesamtkonzernebene konnten wir im Geschäftsjahr 2018 unsere bedeutsamsten Steuerungskennzahlen (gemäß Steuerungssystem 2017) i. S. d. DRS 20, Adjusted NAV pro Aktie und FFO 1 weiter deutlich verbessern. Die im Geschäftsbericht 2017 veröffentlichte Prognose für den Adjusted NAV pro Aktie und den FFO 1 haben wir deutlich übertroffen und die zuletzt im Zwischenbericht zum 3. Quartal 2018 veröffentlichte Prognose haben wir erreicht, der CSI lag leicht unter Vorjahresniveau.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns prognostizierten Steuerungskennzahlen sowie deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2018. Darüber hinaus ist die Prognose 2019 für die neuen Steuerungskennzahlen Adjusted EBITDA Total und Group FFO dargestellt.

	Ist 2017	Prognose 2018*	Letzte Prognose 2018 Quartalsmitteilung Q3 2018	Ist 2018	Prognose 2019
Adjusted NAV/Aktie	38,49 €	ausgesetzt	~ 45 €	44,90 €	ausgesetzt
FFO 1*	919,5 Mio. €	960-980 Mio. €	1.050-1.070 Mio. €	1.064,7 Mio. €	-
FFO 1/Aktie	1,90 €	1,98-2,02 €	2,03-2,07 €	2,06 €	-
Adjusted EBITDA Total	1.319,7 Mio. €			1.554,8 Mio. €	1.650-1.700 Mio. €
Group FFO	975,0 Mio. €			1.132,0 Mio. €	1.140-1.190 Mio. €
Group FFO/Aktie	2,01 €			2,18 €	2,20-2,30 €
CSI	Steigerung um 1,6 %	Vergleichbarer CSI wie 2017	Leicht unter Vorjahr	Rückgang um 2,6 %	Leicht über Vorjahr
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.667,9 Mio. €	1.660-1.680 Mio. €	1.890-1.910 Mio. €	1.894,2 Mio. €	2.020-2.070 Mio. €
Organische Mietsteigerung	4,2 %	Steigerung um 4,6-4,8 %	Steigerung um ~ 4,4 %	4,4 %	Steigerung um ~ 4,4 %
Leerstandsquote	2,5 %	< 2,5 %	< 2,5 %	2,4 %	-
Instandhaltung inkl. substanzwahrende Investitionen	346,2 Mio. €	~ 360 Mio. €	~ 410 Mio. €	430,4 Mio. €	-
Modernisierung und Neubau	778,6 Mio. €	~ 1.000 Mio. €	~ 1.000 Mio. €	1.139,0 Mio. €	1.300-1.600 Mio. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales	2.608	~ 2.300	~ 2.800	2.818	~ 2.500
Step-up Recurring Sales	32,6 %	~ 30 %	~ 35 %	35,5 %	~ 30 %
Anzahl verkaufter Einheiten Non-core Disposals	9.172	opportunistischen Verkauf fortsetzen	~ 13.000	12.284	-
Step-up Non-core Disposals	7,9 %	> 0 %	> 20 %	23,0 %	-

* FFO: 2017 adjusted inkl. Holdingkosten Transaktion; Prognose gemäß Konzernlagebericht 2017 ohne BUWOG, Victoria Park.

** Basierend auf der jeweils aktuellen Anzahl Aktien, 2019: 518,1 Mio.

Unser **Adjusted NAV** pro Aktie lag mit 44,90 € in 2018 16,7 % über dem Vorjahreswert von 38,49 €. Darin enthalten sind Effekte aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von insgesamt 3,5 Mrd. €. Gegenläufig war die Ausschüttung der Dividende – unter Berücksichtigung der

Scrip-Dividende (Annahmequote 40,9 %) – in Höhe von 378,8 Mio. € an unsere Aktionäre 2018. Unser EPRA NAV entwickelte sich von 21.284,6 Mio. € zum Jahresende 2017 um 22,6 % auf 26.105,0 Mio. € zum 31. Dezember 2018.

Der **FFO 1** stieg in 2018 um 15,8 % auf 1.064,7 Mio. € (2017: 919,5 Mio. €) an und lag damit in der zuletzt prognostizierten Bandbreite von 1.050–1.070 Mio. € sowie deutlich über der zu Jahresbeginn im Geschäftsbericht 2017 prognostizierten Bandbreite von 960–980 Mio. €. Wesentliche Gründe hierfür waren die Akquisition der BUWOG und Victoria Park sowie eine allgemein bessere Geschäftsentwicklung als zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2017 erwartet.

Im Wesentlichen akquisitionsbedingt stieg das **Adjusted EBITDA Total** von 1.319,7 Mio. € in 2017 auf 1.554,8 Mio. € an.

Im Geschäftsjahr 2018 stieg der **Group FFO** um 16,1 % von 975,0 Mio. € auf 1.132,0 Mio. € an.

Unsere Kundenzufriedenheit gemessen am CSI bewegte sich etwas unter dem von uns angestrebten Niveau. Der CSI 2018 lag leicht unter dem Niveau des Geschäftsjahres 2017.

Prognose für das Geschäftsjahr 2019

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2019 basiert auf der im Kapitel Steuerungssystem dargestellten Unternehmensplanung für den Gesamtkonzern Vonovia. Dabei wurden im Rahmen unserer Planung für das Jahr 2019 mögliche Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens angemessen berücksichtigt, sodass diese Planung eine realistische Erwartung der Portfolioentwicklung und Entwicklung von Vonovia widerspiegelt. Die nachstehenden Prognosedaten beziehen sich auf das Portfolio von Vonovia zum Zeitpunkt der Planung für das Jahr 2019 im Herbst 2018.

Weiterhin bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen. Diese sind im Kapitel Chancen und Risiken beschrieben.

Die Prognose der bedeutsamen Leistungskennzahlen wurde in Übereinstimmung mit den im Jahresabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen.

Im Rahmen der Planung für das Jahr 2019 haben wir die oben dargestellten Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland zugrunde gelegt.

Auch im Geschäftsjahr 2019 beabsichtigen wir, unsere führende Position im deutschen Wohnimmobilienmarkt weiter auszubauen und unsere erfolgreiche Geschäftsstrategie weiter fortzuführen. Insbesondere werden wir unser Investitionsprogramm in den Bereichen Modernisierung und Neubau sowie unsere Aktivitäten im Segment Value-add weiter ausbauen. Unsere bisher eingeschlagene Verkaufsstrategie der Wohnungsprivatisierung werden wir 2019 fortsetzen.

Im Geschäftsjahr 2019 beabsichtigen wir, unsere nachhaltige operative Ertragskraft nochmals weiter zu verbessern. Hierzu werden auch die im Geschäftsjahr 2018 realisierten Modernisierungen beitragen. Für den **Adjusted EBITDA Total** erwarten wir in 2019 einen Anstieg auf 1.650–1.700 Mio. €. Für den **Group FFO** erwarten wir einen Anstieg in 2019 auf 1.140–1.190 Mio. €. Zum Anstieg des Adjusted EBITDA Total sowie des Group FFO werden insbesondere die Segmente Rental und Development beitragen, während für das Segment Recurring Sales, das sich nach einem sehr erfolgreichen Jahr auf einem normalen Niveau wiederfindet, ein geringfügiger Rückgang erwartet wird. Dies entspricht einem Group FFO pro Aktie – bei einer unveränderten Anzahl der Aktien – von 2,20–2,30 €. In dieser Prognose berücksichtigen wir keine weiteren größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen. Wir werden auch im Geschäftsjahr 2019 unsere Anstrengungen zur Verbesserung unseres Kundenservices weiter fortsetzen. Ausgehend von dem Kundenzufriedenheitsindex 2018 erwarten wir für 2019 einen leichten Anstieg des CSI in 2019. Für 2019 erwarten wir eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswertes und einen moderaten Anstieg des Adjusted NAV/Aktie.

In 2019 werden wir unsere Investitionen in unsere Immobilienbestände auf hohem Niveau fortführen. Wir planen für das Geschäftsjahr 2019 ein Modernisierungsprogramm inkl. Neubau mit einem Volumen in Höhe rund 1.300–1.600 Mio. €.

Hinsichtlich der Mietenentwicklung erwarten wir eine organische Steigerung der monatlichen Ist-Miete pro Quadratmeter in 2019 um rund 4,4 %. Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Mieteinnahmen im Rental Segment in 2019 auf einem Niveau von 2.020–2.070 Mio. € liegen werden.

Im Segment Recurring Sales haben wir uns auf den nachhaltigen Verkauf von Eigentumswohnungen konzentriert. Bei der Wohnungsprivatisierung erwarten wir 2019 den Verkauf von ca. 2.500 Wohnungen bei einem Step-up über dem Verkehrswert dieser Wohnungen von rund 30 %.

Für das Jahr 2018 beabsichtigen wir, unsere Aktionäre wieder adäquat am Unternehmenserfolg teilhaben zu lassen und planen, eine Dividende von 1,44 € pro Aktie vorzuschlagen.

Bochum, den 25. Februar 2019

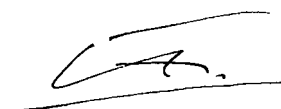
Der Vorstand



Rolf Buch
(CEO)



Helene von Roeder
(CFO)



Klaus Freiberg
(COO)



Daniel Riedl
(CDO)