

# Es ist Zeit

01

Wohnen neu  
zu denken

VONOVIA

# Kennzahlen

in Mio. €	2015	2014	Veränderung in %
<b>Finanzielle Kennzahlen</b>			
Mieteinnahmen	1.414,6	789,3	79,2
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	924,8	483,1	91,4
Bereinigtes EBITDA Extension	37,6	23,6	59,3
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	726,0	287,3	152,7
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	71,1	50,1	41,9
Bereinigtes EBITDA	1.029,1	554,0	85,8
EBITDA IFRS	838,4	500,3	67,6
Zinsaufwand FFO	-339,8	-209,3	62,4
FFO 1	608,0	286,6	112,1
davon entfallen auf Aktionäre	575,0	286,6	100,6
davon entfallen auf EK-Hybrid	33,0	-	-
FFO 2	662,1	336,7	96,6
AFFO	520,5	258,3	101,5
FFO 1 pro Aktie in €*	1,30	1,00	30,0
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	1.323,5	371,1	256,6
EBT	1.734,5	589,1	194,4
Periodenergebnis	994,7	409,7	142,8
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	689,8	453,2	52,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.239,8	-1.177,9	175,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.093,1	1.741,7	135,0
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	686,3	345,5	98,6
davon für Instandhaltungen und Substanzwahrung	330,7	173,8	90,3
davon für Modernisierung	355,6	171,7	107,1
<b>Bilanzielle Kennzahlen</b>			
Verkehrswert des Immobilienbestands	31.12.2015 24.157,7	31.12.2014 12.759,1	89,3
Bereinigter EPRA NAV	11.273,5	6.472,0	74,2
Bereinigter EPRA NAV pro Aktie in €*	24,19	22,67	6,7
LTV in %**	47,3	49,7	-2,4 pp
<b>Nicht-finanzielle Kennzahlen</b>			
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	2015 397.799	2014 232.246	71,3
davon eigene Wohnungen	357.117	203.028	75,9
davon Wohnungen Dritter	40.682	29.218	39,2
Anzahl erworbener Einheiten	168.632	31.858	429,3
Anzahl verkaufter Einheiten	15.174	4.081	271,8
davon Verkäufe Privatisierung	2.979	2.238	33,1
davon Verkäufe Non-Core	12.195	1.843	561,7
Leerstandsquote in %	2,7	3,4	-0,7 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup>	5,75	5,58	3,0
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup> like-for-like ***	5,78	5,62	2,9
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember)	6.368	3.850	65,4
<b>EPRA Kennzahlen</b>			
EPRA NAV	2015 13.988,2	2014 6.578,0	112,7
EPRA NAV pro Aktie in €*	30,02	23,04	30,3
EPRA NNNNAV	12.988,2	6.150,2	111,2
EPRA Überschuss	239,5	169,8	41,0
EPRA Nettoanfangsrendite in %	5,6	5,9	-0,3 pp
EPRA „topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	5,6	6,0	-0,4 pp
EPRA Leerstandsquote in %	2,5	3,0	-0,5 pp
EPRA Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten) in %	31,9	35,7	-3,8 pp
EPRA Kostenquote (exkl. direkte Leerstandskosten) in %	30,1	34,0	-3,9 pp

\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2015: 466.000.624, 31.12.2014: 271.622.425, Vorjahreswert TERP-adjusted

\*\* Bereinigt um Effekte im Zusammenhang mit den Akquisitionen Franconia und GAGFAH, Effekte aus Paketverkäufen / ausstehenden Ankäufen

\*\*\* Inkl. DeWAG/Vitus ohne GAGFAH/Franconia/SÜDEWO



# Es ist Zeit

Ob Buchdruck, Dampfmaschine oder World Wide Web – die Geschichte hat es immer wieder gezeigt: Wenn der richtige Zeitpunkt gekommen ist, können sich die Dinge mitunter sehr schnell entwickeln. Nicht einmal drei Jahre ist es her, dass wir uns mit unserem für die Immobilienwirtschaft innovativen Konzept auf den Weg gemacht haben.

Unser Modell ist einfach: Wir bieten bezahlbare Wohnungen zur Miete und ergänzen unser Angebot um wohnungsnaher Dienstleistungen zu einem fairen Preis. Dies funktioniert, weil wir einen Weg gefunden haben, es wirtschaftlich tragfähig umzusetzen. Und weil wir bei der Umsetzung darauf achten, dass alle Stakeholder-Gruppen profitieren: unsere Kunden, unsere Aktionäre, unsere Mitarbeiter und nicht zuletzt auch die Gesellschaft.

Wir wollen mit Vonovia den Menschen ein Zuhause geben und zugleich für die Wohnungswirtschaft Impulse setzen. Wir, die inzwischen über 6.000 Menschen von Vonovia, warten nicht, sondern gehen es an.

# Kennzahlen

in Mio. €	2015	2014	Veränderung in %
<b>Finanzielle Kennzahlen</b>			
Mieteinnahmen	1.414,6	789,3	79,2
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	924,8	483,1	91,4
Bereinigtes EBITDA Extension	37,6	23,6	59,3
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	726,0	287,3	152,7
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	71,1	50,1	41,9
Bereinigtes EBITDA	1.029,1	554,0	85,8
EBITDA IFRS	838,4	500,3	67,6
Zinsaufwand FFO	-339,8	-209,3	62,4
FFO 1	608,0	286,6	112,1
davon entfallen auf Aktionäre	575,0	286,6	100,6
davon entfallen auf EK-Hybrid	33,0	-	-
FFO 2	662,1	336,7	96,6
AFFO	520,5	258,3	101,5
FFO 1 pro Aktie in €*	1,30	1,00	30,0
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	1.323,5	371,1	256,6
EBT	1.734,5	589,1	194,4
Periodenergebnis	994,7	409,7	142,8
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	689,8	453,2	52,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.239,8	-1.177,9	175,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.093,1	1.741,7	135,0
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	686,3	345,5	98,6
davon für Instandhaltungen und Substanzwahrung	330,7	173,8	90,3
davon für Modernisierung	355,6	171,7	107,1
<b>Bilanzielle Kennzahlen</b>	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	24.157,7	12.759,1	89,3
Bereinigter EPRA NAV	11.273,5	6.472,0	74,2
Bereinigter EPRA NAV pro Aktie in €*	24,19	22,67	6,7
LTV in %**	47,3	49,7	-2,4 pp
<b>Nicht-finanzielle Kennzahlen</b>	2015	2014	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	397.799	232.246	71,3
davon eigene Wohnungen	357.117	203.028	75,9
davon Wohnungen Dritter	40.682	29.218	39,2
Anzahl erworbener Einheiten	168.632	31.858	429,3
Anzahl verkaufter Einheiten	15.174	4.081	271,8
davon Verkäufe Privatisierung	2.979	2.238	33,1
davon Verkäufe Non-Core	12.195	1.843	561,7
Leerstandsquote in %	2,7	3,4	-0,7 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup>	5,75	5,58	3,0
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup> like-for-like ***	5,78	5,62	2,9
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember)	6.368	3.850	65,4
<b>EPRA Kennzahlen</b>	2015	2014	Veränderung in %
EPRA NAV	13.988,2	6.578,0	112,7
EPRA NAV pro Aktie in €*	30,02	23,04	30,3
EPRA NNNNAV	12.988,2	6.150,2	111,2
EPRA Überschuss	239,5	169,8	41,0
EPRA Nettoanfangsrendite in %	5,6	5,9	-0,3 pp
EPRA „topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	5,6	6,0	-0,4 pp
EPRA Leerstandsquote in %	2,5	3,0	-0,5 pp
EPRA Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten) in %	31,9	35,7	-3,8 pp
EPRA Kostenquote (exkl. direkte Leerstandskosten) in %	30,1	34,0	-3,9 pp

\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2015: 466.000.624, 31.12.2014: 271.622.425, Vorjahreswert TERP-adjusted

\*\* Bereinigt um Effekte im Zusammenhang mit den Akquisitionen Franconia und GAGFAH, Effekte aus Paketverkäufen / ausstehenden Ankäufen

\*\*\* Inkl. DeWAG/Vitus ohne GAGFAH/Franconia/SÜDEWO



# Inhalt

1-55

**Es ist Zeit,**

- 01** – Wohnen neu zu denken – 08
- 02** – die Kräfte zu bündeln – 26
- 03** – gemeinsam aufzubrechen – 40

56-79

**Management**

- Brief des Vorstands – 58
- Der Vorstand – 64
- Der Aufsichtsrat – 66
- Bericht des Aufsichtsrats – 68
- Corporate Governance-Bericht – 74

80-147

**Zusammengefasster Lagebericht**

- Grundlagen des Konzerns – 82
- Vonovia SE am Kapitalmarkt – 101
- Steuerungssystem – 104
- Wirtschaftsbericht – 108
- Weitere gesetzliche Angaben – 127
- Chancen und Risiken – 134
- Nachtragsbericht – 143
- Prognosebericht – 144

148-223

**Konzernabschluss**

- Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung – 150
- Konzern-Gesamtergebnisrechnung – 151
- Konzernbilanz – 152
- Konzern-Kapitalflussrechnung – 154
- Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung – 156
- Konzernanhang – 158

224-245

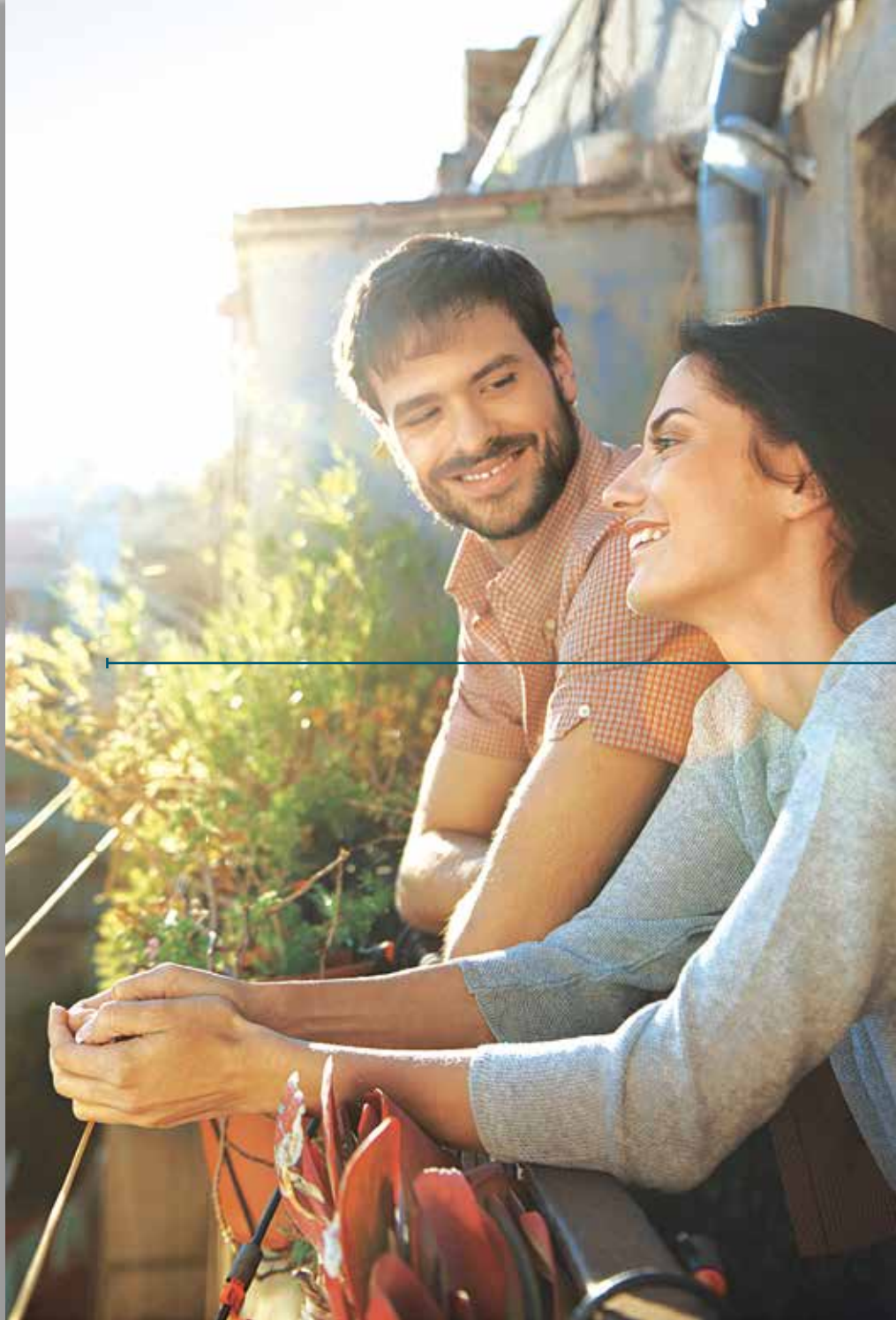
**Informationen**

- Anteilsbesitzliste der Vonovia SE – 226
- Weitere Angaben zu den Organen – 231
- Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers – 234
- Versicherung der gesetzlichen Vertreter – 236
- Berichterstattung nach EPRA – 237
- Glossar – 241
- Kontakt – 244
- Finanzkalender – 245

**01**

**02**

**03**



Das **Zuhause** ist nicht irgendein Ort, sondern der Platz, an dem wir uns sicher und geborgen fühlen und wo wir Zeit finden, aufzutanken für die Bewältigung der Herausforderungen des Alltags.

Auch im **Alter** wollen die Menschen am Alltagsleben aktiv teilnehmen. Das gelingt mit lebendigen **Quartieren**, in denen sie einen selbstverständlichen Platz haben.

01

02

03









**Bezahlbar** muss eine Wohnung auch für diejenigen sein, die ihre Zukunft gerade aufbauen. In den **Familien** wachsen die Mieter von morgen heran.

01

02

03

**Die Stadt** hat für Menschen aktuell eine hohe Anziehungskraft. Die steigende Nachfrage fordert von den Stadtplanern und Wohnungsanbietern neue Lösungen.





Als Dienstleister rund ums Wohnen gibt es viele Möglichkeiten, aus unseren Mietern zufriedene Kunden zu machen. Mit einem kundenorientierten Blick lassen sie sich spielend erschließen.



---

**Bestandspflege** ist auch eine Frage der Verantwortung. Deshalb gilt ihr in einem nachhaltig orientierten Unternehmen eine hohe Aufmerksamkeit.

01

02

03







01

Es ist Zeit,

Wohnen neu  
zu denken

01

02

03

10-17

Mein Mieter ist mein Kunde –  
*Ein neues Kundenbild für eine neue Zeit*

18-21

Warum nicht mehr? Ideen zum  
Wohlfühlen – *Neue Leistungen erhöhen die  
Kundenzufriedenheit und damit die Bindung*

22-25

Lebensqualität entsteht im  
Quartier – *Das Eltingviertel in Essen,  
ein Pilotprojekt zur ganzheitlichen  
Quartiersentwicklung*



# ist mein Kunde



**Ein neues Kundenbild für eine neue Zeit**

**Zeit für Veränderung**

Familie Debski ist schon länger Kunde bei Vonovia. Für ihren Wunsch, die Badmodernisierung mit ebenerdiger Dusche, neuen Fliesen und Energieleitungen, einem modernen Wand-WC und einer Handtuchheizung, haben Sie sich direkt an die Vonovia Zentrale gewandt.

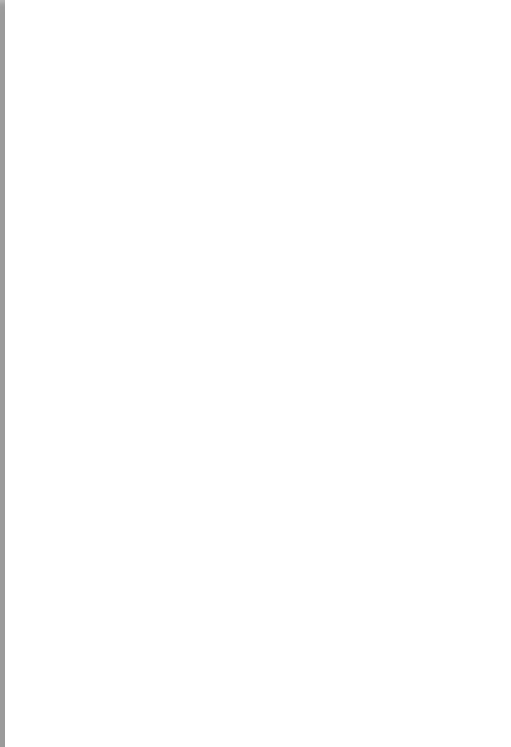
# 40,2

Es gibt in Deutschland 40,2 Millionen „wichtigste Orte“. So viele Haushalte gibt es in in unserem Land. Als Vermieter für mehr als 1 Million Menschen können wir von Vonovia dazu beitragen, dass diese Orte für die Menschen Wohlfühlorte sind.

*Während sich andere Branchen längst in die Dienstleistungsgesellschaft aufgemacht haben, konnte es sich die Immobilienwirtschaft lange Zeit noch leisten, in der alten Welt der Versorgung zu verharren. Nun ist auch in unserer Branche diese Zeit vorbei. Mieter sind Kunden, die sich mit ihrem Wohnungsanbieter auf Augenhöhe bewegen, die gefragt und begleitet werden wollen. Diese wichtige Aufgabe haben wir bei Vonovia inzwischen wieder in die eigenen Hände genommen: Über eine hohe Erreichbarkeit, mit eigenen Hausmeistern und Handwerkern, mit Objektbetreuern vor Ort und seit kurzem mit einer eigenen Servicesparte für das Wohnumfeld.*



Mit ihrem Einstieg in die deutsche Immobilienwirtschaft haben die Private-Equity-Investoren ein neues, aber auch schwieriges Kapitel aufgeschlagen. Sie haben jedoch einen Prozess in Gang gesetzt, der längst überfällig war: die marktwirtschaftliche Betrachtung des Themas Wohnen. In anderen gesellschaftlichen Bereichen der „Grundversorgung“ konnten wir dies in den letzten zwanzig Jahren bestens beobachten: in der Gesundheit, bei der Energie, im öffentlichen Personentransport. Die Öffnung für marktwirtschaftliche Prinzipien hat auch dort noch nicht alles perfekt gemacht, vieles aber ist inzwischen deutlich besser →



#### **Zeit anzupacken**

Michael Bandt legte die Fliesen im neuen Badezimmer der Debskis. Schnell, sauber, freundlich und gut ist seine Devise.

→ für die Kunden geworden als vor zwei Jahrzehnten.

Aber das „Gut Wohnen“ ist noch einmal etwas Besonderes. Es berührt eines unserer bedeutendsten Grundbedürfnisse und ist damit einer der emotionalsten Aspekte des täglichen Lebens. Und: Die Wohnung, das Zuhause, ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Dementsprechend steht das Thema sowohl unter sozialen, politischen als auch gesellschaftlichen Gesichtspunkten permanent im Fokus der öffentlichen Diskussion. Wer hier Veränderung vorantreibt, muss mit vielen Fragen rechnen. Dies

haben auch die großen Private-Equity-Investoren erlebt.

Deutschland ist ein Mieterland, anders als die USA oder Großbritannien, sodass die Zeit der Private Equity-Investoren mit ausschließlich renditeorientierten Modellen inzwischen Geschichte ist. Sie nehmen die Erkenntnis mit: In Deutschland funktioniert erfolgreiche Wohnungsbewirtschaftung nur mit dem Übernehmen von Verantwortung – nicht nur für die Bestände, sondern auch für den Kontext, in dem die Mieter leben. Und über Kooperation – mit den Mietern und ihren Interessenvertretern, und wenn man



„Wenn ich die Heizung repariert habe, weiß ich immer auch, ob das Klima im Wohnumfeld stimmt.“

Michael Bandt, Fliesen-, Platten und Mosaikleger bei der Deutschen TGS Gruppe



02

03

### 300 x 2 GRÜNE DAUMEN

Seit 2015 betreiben wir für unseren Vonovia Bestand eine eigene Gartenbau-firma: Unsere Pflorgeteams mähen den Rasen, schneiden Hecken und pflegen die 200.000 Bäume in dem gesamten Bestand. Sie erneuern die Wege, pflegen die Müllplätze und optimieren die Spielgeräte auf unseren mehr als 1.000 Spielplätzen. Viele Pflegefragen klären sich damit für unsere Kunden gleich vor Ort.

groß denkt: mit den Kommunen und dem Gesetzgeber.

Verantwortung und Kooperation: An diesen Punkten knüpfen wir mit Vonovia an. Und wir ergänzen sie um einen für das marktwirtschaftliche Funktionieren unseres Modells zentralen dritten Aspekt: Kundenorientierung. Unsere Mieter sind unsere Kunden. Damit sind die Menschen, die bei uns wohnen, nicht länger passive Leistungsempfänger, sondern werden zu aktiven Mitspielern, mit Fragen, Wünschen und Ansprüchen. Die mündige Kundenrolle ist ihnen aus anderen Zusammenhängen längst vertraut. Deshalb →

**Stefan Schmeißner** ist Anlagenmechaniker für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik und sorgte beim Umbau für den fachgerechten Einbau von Dusche und Co.



#### **Zeit zu betreuen**

Norbert Rieger verantwortet den Bereich Kundenservice bei Vonovia. Für ihn hat der Dienstleistungsgedanke im Umgang mit den Kunden die oberste Priorität.

→ wissen sie auch, dass ihr Zuhause kein Verbrauchsgut ist, sondern Pflege braucht und sich rechnen muss. Sie sehen, wie ihre Nachbarn leben, und haben eine Vorstellung davon, was vielleicht auch zu ihnen passt. Und wenn sie sich in ihrer Wohnung zuhause fühlen, fragen sie sich natürlich, ob sie für sie auch noch in zehn Jahren funktioniert.

Für unseren Unternehmensalltag bei Vonovia bedeutet dieses neue Verständnis, dass wir zuallererst Dienstleister sind und bei allem, was wir tun, konsequent von der Kundenseite her denken. Vom Kunden her

denken bedeutet für uns, dass wir stets prüfen, was der Kunde heute braucht und was er sich für morgen wünscht.

Das finden wir heraus, indem wir die Menschen vor Ort fragen. Und indem wir die Hintergründe betrachten: Wir beobachten die Altersstruktur unserer Kunden und analysieren die demografische Entwicklung an unseren Standorten. Wir schauen uns die Entwicklung der Renten an und setzen uns mit den Überlegungen der gesellschaftlichen Institutionen auseinander. Und dann sind wir kreativ: Wir legen unsere alten Denkmuster beiseite und überlegen, wie wir die

# > 400.000 x

sind wir auf das Jahr hochgerechnet  
bei unseren Kunden vor Ort.



## „Früher haben wir nur Wohnraum vermietet. Heute fragen wir unsere Kunden, was sie brauchen.“

Norbert Rieger, verantwortlich für den Kundenservice

Zufriedenheit unserer Kunden sichern und verbessern können (vgl. S. 18 ff.).

Dabei kommt die Pflicht vor der Kür: Das Wichtigste für unsere Kunden ist, dass sie uns mit ihren Anliegen erreichen können. Das Thema Erreichbarkeit haben wir inzwischen gut im Griff. Um diese noch weiter zu verbessern, haben wir zu Beginn dieses Jahres in Dresden einen zusätzlichen Standort des Kundenservice mit über 200 Mitarbeitern aufgebaut und zudem die telefonischen Erreichbarkeitszeiten deutlich ausgeweitet: Nun sind wir werktags von 7 bis 20 Uhr und samstags von 8 bis 16 Uhr erreichbar. Sollte

außerhalb dieser Zeiten mal ein Wasserrohr platzen oder die Heizung ausfallen, ist unsere Notrufhotline 24 Stunden am Tag erreichbar. Im Sommer 2016 werden wir außerdem einen neuen Standort für den Kundenservice in Duisburg eröffnen. So fassen wir die 650 Mitarbeiter, die bisher an unterschiedlichen Orten im Ruhrgebiet verteilt gearbeitet haben, an einem Standort zusammen, der bestens für die Anforderungen einer modernen Kundenbetreuung ausgestattet ist.

Mindestens ebenso wichtig ist unseren Kunden, dass wir bei ihnen vor Ort präsent sind: Heute arbeiten deutschlandweit →



## „Mit dem neuen, modernisierten Bad fühlen wir uns in unserer Wohnung nochmal wohler.“

**Familie Debski**, Vonovia Kunden seit über 10 Jahren

→ über 3.000 Hausmeister und Handwerker unmittelbar in und an unseren Beständen. Darüber hinaus wickeln wir seit kurzem die Wohnumfeldpflege unserer Bestände über einen eigenen Bereich ab. Das bedeutet, wir mähen unsere Rasenflächen selbst, pflegen die Hecken und über 220.000 Bäume in unserem Bestand, erneuern Wege, übernehmen Pflasterarbeiten oder optimieren die Abfallentsorgung. Unser Verständnis von einem Wohnumfeld zum Wohlfühlen endet aber nicht am Gartenzaun. Unsere neue Servicesparte entwickelt auch Freiflächen in unseren Siedlungen zum Spielen, Erholen oder Plauschen mit dem Nachbarn. Auch die

Pflege und Gestaltung der über 1.000 Spielplätze wird über die Vonovia Wohnumfeld Service GmbH geleistet. Der neu geschaffene Wohnumfeld Service wächst derzeit, so wie unsere Handwerkerorganisation auch, zur größten seiner Art in Deutschland heran.

Was immer sinnvoll ist, holen wir zurück ins Unternehmen. Dazu stehen wir im laufenden Kontakt mit unseren Kunden und haben somit auch Qualität und Verantwortung der Leistungen selbst in der Hand. Gleichzeitig verlängern wir unsere Wertschöpfungskette, generieren Preisvorteile bei der Beschaffung und erhöhen die Effizienz in den Prozessen.





02

03

Effizienz. Dies ist für unser Geschäftsmodell ein Schlüsselbegriff. Denn die Bedürfnisse und Wünsche unserer Kunden wachsen, ihre Zahlungsfähigkeit wächst aber nicht unbedingt. Darum setzen wir konsequent auf Standardisierung. Und auf Größe: Je größer der Bestand an einem Ort ist, desto effizienter lässt er sich bewirtschaften. Und dann sind auch für den Kunden viele Dinge möglich, die für ihn sonst unerschwinglich wären. —

**Zeit zum Genießen**

Schnell, effizient, hochwertig, modern – nach nur zehn Arbeitstagen war die Badmodernisierung bei Familie Debski geschafft.



# Warum nicht mehr? Ideen zum Wohlfühlen

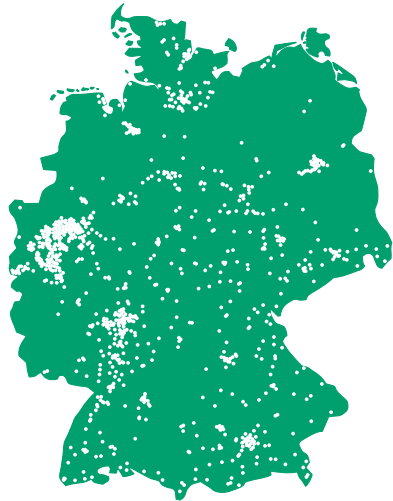


**Neue Leistungen erhöhen die Kundenzufriedenheit und damit die Bindung**

## 770

Eine neue Idee hat bei uns das Potenzial, sich auf einen Schlag an mehr als 770 Standorten in ganz Deutschland zu verbreiten.

**Konstantina Kanellopoulos** verantwortet die „Ideenschmiede“ bei Vonovia. Hier entstehen Ideen, die den Alltag unserer Kunden verbessern sollen.



*Das Schöne am Fortschritt ist, dass mit ihm die Möglichkeiten wachsen. Erst recht, wenn man Größenvorteile für ihre bezahlbare Erschließung nutzen kann. Mit dem Modell, den Kunden Dienstleistungen zu einem fairen Preis anzubieten, geht Vonovia dieses Thema aktiv an und nutzt es für die Pflege der Kundenzufriedenheit: Die flächendeckende Ausstattung der Wohnungen mit Breitbandanschlüssen ist nur der Anfang. Schritt für Schritt erschließt sich unser Unternehmen neue Felder.*

„Früher war unser Geschäft Wohnungen, heute ist es Wohnen“, sagt Konstantina Kanellopoulos, Leiterin des Produktmanagements von Vonovia, auf die Frage, was der Unterschied zwischen der Deutschen Annington von früher und Vonovia von heute ist. Gemeinsam mit ihrem 30-köpfigen Team geht Kanellopoulos täglich der →

Eine neue Küche als Serviceleistung – bei Vonovia ist dies seit diesem Jahr im Programm.



→ Frage nach, mit welchen neuen Leistungen Vonovia das Leben der Kunden einfacher machen und den Standard verbessern kann. Jede Idee ist erlaubt – solange sie drei Bedingungen erfüllt: Sie ist nah an der Lebensrealität, sie lässt sich schnell und pragmatisch umsetzen und sie ist bezahlbar.

Damit macht das Produktmanagement das, was man in anderen Firmen als Produktentwicklung bezeichnet. Und das mit Erfolg. Denn viele der Ideen, große und kleine, verbessern inzwischen den Lebensalltag der Kunden und erweitern das Geschäft von Vonovia.

Ein Paradebeispiel ist das Badezimmer. Für ältere Kunden sollte es barrierearm sein. Das Thema demografischer Wandel beschäftigt das Unternehmen im Alltag ohnehin intensiv. Was, wenn keine reguläre Sanierung oder

## 170.000

Vonovia Wohnungen im ganzen Bundesgebiet werden mit Kabel-TV-Signalen versorgt.

## 50.000

weitere Wohnungen werden darüber hinaus mit Glasfasertechnologie ausgestattet.

Manche Ideen werden auch an Vonovia herangetragen: Die DHL hat eine Paket-Abholbox entwickelt, die in Hausfluren angebracht werden kann. Pilotprojekte in Dortmund und Berlin zeigen: Auch dies kann für die Mieter ein attraktives Angebot sein.





Modernisierung ansteht, der Kunde aber statt einer Badewanne eine Dusche möchte? Kanellopoulos: „Heute ist das kein Problem. Im Gegenteil. Wir können ihm eine Lösung anbieten, die für ihn über einen festen Mietzuschlag absolut finanzierbar ist, und dabei kann er sogar aus verschiedenen Komfortvarianten wählen.“ Die Resonanz auf das Angebot liegt weit über den Erwartungen.

Erfolg motiviert. Denn, was für das Bad funktioniert, sollte auch bei Küchen klappen. Zwar ist das Thema komplexer, aber mit den Erfahrungen aus dem Bad-Prozess und in enger Kooperation mit einem erfahrenen Küchenhersteller ist man auch hier auf einem guten Weg zum nächsten Rollout.

Der Prozess der Produktentwicklung ist inzwischen sehr gut eingespielt. Dabei hilft, dass Vonovia mit der eigenen Handwerkerorganisation die Kompetenz im eigenen

Haus hat. „Wir können unsere Ideen gleich mit denen durchsprechen, die unsere Kunden aus dem Alltag kennen und die Leistung am Ende auch vor Ort umsetzen.“ Unabhängig davon suchen die Teams auch in Bezug auf die Prozesse laufend nach Optimierungspotenzial: „Mit jeder Lösung lernen wir dazu. Das nutzen wir bei der Umsetzung der nächsten Idee.“

An aktuellen Projekten mangelt es dem Produktmanagement nicht. Eine Überlegung, an der eines der Teams zurzeit arbeitet, sind Notrufsysteme für den Haushalt. Währenddessen entwickelt ein anderes Team mit Unterstützung der Polizei Lösungen für den mechanischen Einbruchschutz. Schon länger beschäftigt sich das Produktmanagement mit Boxen für Rollatoren und Kinderwagen im Außenbereich der Häuser. Dies ist ein vermeintlich kleines Thema, aber es trägt enorm zum Nachbarschaftsfrieden bei.

## „Mit jeder Idee, die wir umsetzen, wollen wir den Lebensalltag unserer Kunden verbessern.“

Konstantina Kanellopoulos, Leiterin Produktmanagement

Wenn es um neue Dienstleistungen geht, beschränkt sich Vonovia inzwischen auch nicht mehr auf die gegenständlichen Leistungen: „Wenn wir unseren Anspruch ernst nehmen, dass unser Thema Wohnen heißt, führt uns das auch in den unmittelbaren Alltag unserer Kunden hinein. Eine Frage ist zum Beispiel, welche Rolle wollen und können wir in Zukunft im Bereich der ambu-

lant Pflege spielen?“ Die Möglichkeiten eigener Pflegestützpunkte oder Pflegeleistungen werden im Team von Konstantina Kanellopoulos im Moment diskutiert. Die Überlegungen zeigen: Es gibt noch viel Potenzial. —



# Lebens- qualität entsteht im Quartier



**Das Eltingviertel in Essen, ein Pilotprojekt  
zur ganzheitlichen Quartiersentwicklung**



**Vielfalt** wird im Eltingviertel schon heute groß geschrieben – dieser Geist und die gewachsenen Strukturen müssen bewahrt werden.

*Ein gutes Quartiersklima sollte kein Zufall sein – vor allem, wenn man die Chance hat, es zu gestalten. Ein gutes Klima erhöht den Wohnwert, stärkt die Gemeinschaft und minimiert soziale Spannungen. Als Vermieter von größeren zusammenhängenden Beständen investiert Vonovia gezielt in Maßnahmen, die direkt und indirekt den Menschen zugutekommen, die in den Quartieren leben. Doch eine ganzheitliche Quartiersentwicklung bedarf des Engagements verschiedener Akteure. Wie gut es funktionieren kann, wenn Kommunen, Experten*

01

## *und Wohnungsunternehmen an einem Strang ziehen, zeigt das Projekt Eltingviertel in Essen.*

Das Eltingviertel in Essen hat von seiner Anlage her alles, was ein attraktives Quartier ausmacht: kurze Wege ins Stadtzentrum, ins Grüne, zur Universität. Attraktive Altbauten mit geräumigen Hinterhöfen und Freiflächen. Aber viele Häuser sind sanierungsbedürftig, einige der Einwohner verfügen nur über begrenzte finanzielle Mittel und der Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund ist hoch. Hinzu kommt, dass der nördliche Stadtteil, in dem sich das Eltingviertel befindet, nicht gerade zu den besten Adressen der Stadt zählt.

Um dies grundsätzlich zu ändern und das Potenzial des Stadtteils zu heben, bedarf es erheblicher Wirtschaftskraft. In vergleichbaren Fällen hat dies auch schon geklappt – allerdings oftmals mit dem Ergebnis, dass die alten Mieter auszogen.

Genau das aber soll mit dem Eltingviertel nicht geschehen. Das Quartier soll seinen bunten Charakter behalten und für die Bewohner, die dort zuhause sind, bezahlbar bleiben. Damit dies gelingt, haben Vonovia, die Stadt Essen und Experten der Innovation City Management GmbH 2015 gemeinsam ein Projekt zur ganzheitlichen und nachhaltigen Quartiersentwicklung aus der Taufe gehoben. Das Ziel ist anspruchsvoll, aber wird von allen Beteiligten voll unterstützt. So sollen die Immobilienwerte gesichert, CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert und die Lebens- und Wohlfühlqualität für die Menschen im Quartier erhöht werden. Dabei sollen der bauliche und auch der kulturelle Charakter des Stadtteils erhalten bleiben. Planungshorizont: 5 bis 10 Jahre. Der Start ist im Frühjahr 2015 bereits erfolgt.

Ein Rückblick: Der erste Impuls für den Prozess kam von Vonovia. Uns gehören im Eltingviertel rund 1.000 Wohnungen; das entspricht etwa 40 % des Quartiers. Als Bewirtschafter müssen wir uns an unseren Orten regelmäßig fragen, mit welchem →

02

03

→ Konzept wir die Wohnungen und unsere Kunden begleiten wollen. Das taten wir vor zwei Jahren auch im Eltingviertel. Wie können wir den Bestand schützen? Wo müssen wir investieren? Was macht das Umfeld aus und inwiefern können wir es positiv beeinflussen?

Klar war, es bestand Anlass zum Handeln: beim eigenen Bestand allein schon aus energetischen und im Wohnumfeld aus sozialen Gründen. Insgesamt war das Quartier in seiner Entwicklungsgeschichte in den 70er Jahren stehen geblieben. Wir stellten uns die Frage: Warum sollten wir nicht das Ganze in den Blick nehmen und gleich die anderen Interessengruppen mit an einen Tisch holen?

Gesagt, getan. Es folgten Gespräche mit der Stadt und Experten und anschließend die Beauftragung des Expertenteams von der Innovation City Management GmbH zu einer umfangreichen Sondierungsstudie unter dem Aspekt der ganzheitlichen Quartiersentwicklung. Die Ergebnisse – sie umfassten Empfehlungen für die energetische Optimierung unserer Gebäude und Vorschläge für die weitere städtebauliche Entwicklung des gesamten Viertels – wurden zur Grundlage für das umfassende Gemeinschaftsprojekt. Man setzte sich zusammen, erörterte, passte an, beschloss und legte los. Das gemeinsame Vorhaben wurde im Rah-

# > 1.000

eigene **Spielplätze** deutschlandweit

# > 222.000

**Bäume** und **415.000 qm**  
**Baumgruppen** in unserem Bestand

men einer Zielvereinbarung zur nachhaltigen Entwicklung des Quartieres festgehalten.

Neben den drei Initiatoren, der Stadt Essen, InnovationCity und uns, Vonovia, stehen weitere Institutionen hinter dem Projekt wie die Versorger Emschergenossenschaft, STEAG Fernwärme und RWE. Für die erfolgreiche Realisierung des Konzepts sollen sich



Ein gesundes Quartier zeichnet sich dadurch aus, dass sich das Leben einzigartig entfaltet.





Insgesamt hat Vonovia eine Investitionssumme von 29 Millionen Euro für das Projekt Eltingviertel bereitgestellt.

auch die Bewohner selbst, private Einzel-eigentümer, Institutionen für Bildung und Soziales, Religionsgemeinschaften, Vereine, Kreative und Engagierte sowie Einzelhandel und Gewerbetätige in die Umsetzung einbringen. Sie sind aktiv aufgefordert, sich an diesem Prozess zu beteiligen und ihre Ideen und Vorschläge, zum Beispiel bei der Gestaltung von Freiflächen sowie bei Fragen zum Thema Mobilität, einzubringen.

Status quo: In der ersten Phase des Projekts stehen die nördlichen Wohnkarrees von Vonovia im Fokus: Nachtspeicherheizungen werden gegen „grüne“ Fernwärme\* ausgetauscht, Balkone angebaut, Fenster ausgetauscht, Keller- und oberste Geschossdecken gedämmt, Fassaden und Treppenhäuser überarbeitet und Hauseingangsbereiche erneuert. Hinzu kommt die umfassende Planung und Überarbeitung der Freiflächen. Bei allen Investitionen achten die Beteiligten darauf, dass die Wohnungen für die Mieter auch später finanzierbar bleiben. Damit das gelingt, beteiligt sich auch das Land Nordrhein-Westfalen mit öffentlichen Mitteln an dem Projekt. So werden ein Drittel der Wohnungen durch öffentliche Förderung als Beitrag zum bezahlbaren Wohnraum realisiert.

Während Vonovia am Bestand arbeitet, denkt man im Rathaus der Stadt Essen derzeit intensiv über die Gestaltung des öffentlichen Raums, die Verbesserung der Verkehrssituation und die Anbindung des Eltingviertels an die angrenzenden Quartiere nach. Neben den Sanierungsarbeiten wird Vonovia auch die Freiflächen und Innenhofbereiche lebens- und liebenswert gestalten, dies ist ein wichtiger Baustein im Konzept. Dazu wurde ein freiraumplanerischer Architektenwettbewerb unter Beteiligung der Stadt Essen, Politik und natürlich der Mieter durchgeführt. Das erarbeitete Freiflächenkonzept wird nun 2016 umgesetzt: Dunkle Innenhofbereiche weichen neu strukturierten, einladenden Grünflächen, die zum Verweilen und Spielen einladen.

Gemeinsam geht mehr. Das zeigt das Projekt Eltingviertel par excellence. Es lohnt sich, den Schritt aufeinander zu gehen, gemeinsam ein Ziel zu planen, sich sinnvoll zu ergänzen und die Lösung zusammen umzusetzen. —

\* „Grüne“ Fernwärme wird durch die Nutzung von regenerativen Energien wie Biomasse (Holzpellets) und Biogasen (Biomethan) erzeugt und nicht durch die Nutzung fossiler Brennstoffe.





Es ist Zeit,



die Kräfte  
zu bündeln

28-33

Herausforderung  
Migration – *Gesellschaftliche Aufgaben  
gemeinsam meistern*

34-35

Bezahlbar und gut:  
Insourcing und Effizienz machen's  
möglich – *Moderne & wirtschaftliche  
Wohnkonzepte*

36-39

Das Geld fällt nicht vom Himmel.  
Klug finanziert geht es auch – *Kraft für  
Wachstum & Substanzpflege*



**Nadir Köse** ist Bestandsvermieter bei Vonovia. Bei der morgendlichen Lagebesprechung mit den Technikern und Objektbetreuerkollegen bespricht er Besichtigungstermine und notwendige Renovierungsmaßnahmen für Leerwohnungen.

# Herausforderung Migration



**Gesellschaftliche Aufgaben gemeinsam meistern**



# 700.000

um diesen Wert ist die Zahl der Menschen in Deutschland 2015 gestiegen – vor allem durch die Zuwanderungswelle\*

# 75 %

der Menschen in Deutschland leben heute in urbanen Ballungsräumen, Tendenz steigend\*

\*Quelle: Statistisches Bundesamt

Am Nachmittag besichtigt Familie Aydin eine Wohnung von Vonovia. Sie sind bereits Mieter, möchten sich jedoch räumlich vergrößern. Der Wohnungstausch wird beim Termin auf deutsch und türkisch besprochen.



*Immer mehr Menschen zieht es vom Land in die Stadt. Und immer mehr Menschen kommen aus anderen Ländern zu uns nach Deutschland. Das fordert heraus. Dazu kommt der demografische Wandel: Menschen werden älter und ihre Lebenskonzepte vielschichtiger. Als eines der*

*führenden Immobilienunternehmen Deutschlands und langfristig orientierter Vermieter steht Vonovia in der Mitverantwortung, auf diese Herausforderungen sinnvolle und zugleich wirtschaftlich tragfähige Antworten zu finden. Diese Verantwortung nehmen wir wahr.*



Der zweite Termin findet mit der Evangelischen Jugendhilfe Bochum statt, mit der Vonovia im Rahmen der „Hilfen für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge (UMF)“ kooperiert.



→ Die Zahl der nach Deutschland kommenden Flüchtlinge rückt die Frage nach bezahlbarem Wohnraum in eine neue Dimension. Viele Menschen werden dauerhaft bei uns bleiben, sodass in unserem Land in den kommenden Jahren zusätzlich bis zu 400.000 Wohnungen benötigt werden – jährlich. Um dies zu erreichen, bedarf es einer gemeinsamen Kraftanstrengung von Bund, Ländern und Kommunen sowie der Bau- und Wohnungswirtschaft. Doch allein mit der Erweiterung von Wohnraum ist es nicht getan. Die Menschen aus den anderen Kulturen müssen in unsere Gesellschaft hineinwachsen – in unseren Alltag, in unsere Arbeitswelt. Neue große Siedlungen vor der Stadt sind der falsche Weg. Zielführender ist die aktive Integration über gut durchmischte Stadtquartiere und Nachbarschaften.

Vonovia ist auf diesem Feld erfahren. In unseren Vierteln leben seit jeher Menschen aus vielen Nationen. Sie kommen aus mehr als 170 Ländern. Wir kennen ihre kulturellen Bedürfnisse und begleiten sie entsprechend: mit Ansprechpartnern, die ihre Sprache verstehen, mit Dokumenten und Hausordnungen in ihrer Muttersprache und mit gezielten Maßnahmen, die ihnen das Leben in ihrem sozialen Umfeld erleichtern. Dazu zählen auch Sprachkurse zur Verbesserung der Deutschkenntnisse. Wir versuchen, die Menschen dort abzuholen, wo sie sind und wollen ihnen Hilfestellung geben. So wachsen sie in ihr soziales Umfeld hinein. Und das kommt wiederum unseren Quartieren zugute.



# „Hier engagieren wir uns nicht als Vermieter, sondern als Corporate Citizen.“



Vonovia kann im Rahmen von MONDO, einem Angebot für junge Flüchtlinge, die alleine in Deutschland ankommen, den „Schützlingen“ Wohnungen anbieten.

Die Zahl der Flüchtlinge, die bereits heute bei uns wohnen, liegt im vierstelligen Bereich. Und bundesweit nehmen wir täglich weitere auf. Dazu arbeiten wir vor Ort mit Kommunen und sozialen Einrichtungen zusammen. In Dresden vermieten wir zum Beispiel rund 300 Wohnungen an die Landeshauptstadt, die von Asylsuchenden bewohnt werden. In Bremen gehen wir einen Schritt weiter und kümmern uns als Generalunternehmer mit sieben Mitarbeitern laufend darum, dass die Flüchtlingsunterkünfte bezugsfertig hergerichtet und während ihrer Nutzung instandgehalten werden. In Bochum führen wir zusammen mit dem Verein für multikulturelle Kinder- und Jugendhilfe IFAK eine Jugendwohngemeinschaft für Flüchtlinge, die ohne Eltern nach Deutschland kommen. →



→ Mit dem Aufkommen der Flüchtlingsthemen hat sich der Dialog zwischen Vonovia und den politischen und kommunalen Vertretern noch einmal intensiviert. Wir sehen uns in einer Verantwortung und wir nehmen sie wahr. Für uns bedeutet dies Arbeits- und Verwaltungsaufwand. Aber es untermauert unseren Anspruch, als sozial verantwortlicher Partner an den Lösungen gesellschaftlicher Herausforderungen mitzuarbeiten. Und zwar an allen Schnittstellen, die uns tangieren. So haben wir auch ein Projekt, in dem wir Langzeitarbeitslosen eine Chance auf den Wiedereinstieg in den Arbeitsmarkt bieten. Nach den sehr positiven Erfahrungen gehen wir inzwischen auch auf Flüchtlinge zu und bieten ihnen so eine Perspektive in der Arbeitswelt.

### INTEGRATION DURCH EINEN PLATZ IM ARBEITSLEBEN

Bis Ende 2016 suchen wir im handwerklichen Bereich und für die Gartenpflege mehr als 600 neue Mitarbeiter. Dazu haben wir uns auch auf einer speziellen Jobbörse für Flüchtlinge registriert und stehen mit den Arbeitsagenturen in Kontakt, um Zuwanderern Jobangebote machen zu können. Wir suchen vor allem im handwerklichen Bereich. Hier können wir auch Sprachkurse zur Verbesserung der Deutschkenntnisse anbieten.



**Es ist Zeit anzukommen**  
Papamamadois Diep kommt aus Guinea, Westafrika. Zusammen mit einem weiteren jungen Mann zieht er in die Vonovia Wohnung.



Es bleibt ein zentraler Punkt: In Deutschland fehlen bis zu 400.000 neue Wohnungen jährlich. Dieser Bedarf erreicht eine Größenordnung, die sich mit konservativen Lösungen nicht erzielen lässt. In den letzten Jahren haben wir bei Vonovia umfangreiche Erfahrungen gesammelt, die uns auch bei der Lösung dieser Aufgabe helfen: Über Modularisierung, Standardisierung, Vorfertigung und Verwendung von Roh- und Ausbauelementen können wir die Bauzeiten verkürzen und die Baukosten auf einem niedrigen Niveau halten. Ein Haus mit drei Stockwerken lässt sich leicht um ein viertes ergänzen. Und eine Baulücke in einer parkähnlichen Siedlung der 50er oder 60er-Jahre ist einfach mit einem zusätzlichen Gebäudeflügel zu schließen.

Hinzu kommt: Wer Bestände effizient umbauen kann, ist auch in der Lage, ganz neue zu schaffen.

Als großes Wohnungsunternehmen haben wir mit Vonovia viele Möglichkeiten. Und trotzdem bleiben wir nur ein Teil der Lösung. Für eine schnelle und effiziente Umsetzung sind zahlreiche Mitspieler gefragt, die die Aufgaben pragmatisch mit in die Hand nehmen: der Gesetzgeber, der den Rahmen an die neuen Bedingungen anpasst, die Kommunen, die die Wege öffnen, und die Einrichtungen und Partner, die beim Schnüren der individuellen Lösungspakete helfen. Das Gute ist: Wir sind schon gemeinsam dabei. —



**Es ist Zeit weiterzugeben**  
Gemeinsam mit Maximilian Hetfeld, Auszubildender im 1. Jahr, bespricht Nadir Köse die Termine und Ergebnisse des Tages, vervollständigt die notwendigen Unterlagen und bereitet die Exposés für die nächsten Termine vor.

# Bezahlbar und gut: Insourcing und Effizienz machen's möglich



## Moderne & wirtschaftliche Wohnkonzepte

*Effiziente Prozesse sind auch für unsere Kunden sehr wertvoll: Sie ermöglichen ihnen Vorteile, an denen sie sonst so nicht partizipieren könnten. Abgesehen davon ist die Effizienz auch so etwas wie ein Beschützer: Sie sorgt dafür, dass die Mittel da sind, um ihre Kosten im Griff zu behalten und die Substanz ihres Zuhauses zu schützen. Gleiches gilt auch für das Thema Insourcing. Jeden Prozessschritt,*

*den wir selbst erledigen können, übernehmen wir und sparen so Zeit und Kosten.*

Ein Kind, das heute in Deutschland geboren wird, wird mit einer 50%igen Wahrscheinlichkeit seinen 100sten Geburtstag feiern. Warum soll es nicht auch im Alter in der Wohnung und Nachbarschaft bleiben können, in der es über Jahre hoffentlich viele gute Geschichten erlebt hat? Mit dem Alter steigen die Anforderungen an eine Wohnung, die Finanzkraft des Einzelnen aber nicht unbedingt. Diese beiden Faktoren stellen einen Vermieter von sozialverträglichem und bezahlbarem Wohnraum vor eine Herausforderung und sind nur ein Beispiel von vielen. Dabei geht es im Kern immer um eine Frage: Wie wird man den verschiedenen Ansprü-



Über neue Fenster lässt sich in älteren Wohnungen der Energieverbrauch deutlich senken.

chen seiner Kundengruppen auf intelligente Art und Weise gerecht, ohne sie dabei finanziell zu sehr zu belasten?

Wir haben uns diese Frage vor drei Jahren gestellt und eine einfache Antwort gefunden: Insourcing. Über unsere Größe generieren wir Effizienzvorteile und über die Eigenregie sorgen wir für Qualitätssicherheit. Und so revidierten wir eine Entscheidung aus den Vorjahren um 180 Grad und bauten in kurzer Zeit entsprechende Strukturen auf. Dazu gehörte neben der Etablierung einer eigenen Hausmeisterorganisation die Gründung eines Handwerkerbereichs. Mit inzwischen über 3.000 Mitarbeitern übernimmt unsere Handwerkerorganisation von 19 Standorten aus die Sanierungsarbeiten und die fachgerechte energetische Modernisierung in unseren Quartieren. Als nächsten großen Schritt werden wir unseren Wohnumfeld-Service weiter ausbauen und zukünftig die Gewerke aus dem Bereich Garten- und Landschaftsbau selbst übernehmen.

Effizienz zeichnet sich nicht nur bei Dienstleistungen, sondern auch beim Produkt selbst aus. Zum Beispiel bei unseren Fenstern: Heute beziehen wir die Fenster direkt vom Hersteller aus dem rumänischen Oradea. Dort werden sie streng nach deutschen Standards hergestellt und stellen sich deutschen Qualitäts-

kontrollen. Einen Zwischenhändler gibt es in diesem Prozess nicht mehr. Die Vorteile liegen auf der Hand: mehr Kontrolle, bessere Abstimmung und durch die größeren Mengen geringere Stückkosten. Je mehr wir umsetzen, desto effizienter können wir unsere Prozesse steuern. Für unsere Kunden sinken die Nebenkosten und unsere Wohnungen erfüllen die modernen Energiestandards. So gibt es auf beiden Seiten einen Gewinner.

Diese Entscheidung für das Insourcing eröffnete unseren Mietern und uns ganz neue Möglichkeiten. Nicht nur, dass wir heute Kosten und Qualität voll im Griff haben. Wir können unseren Mietern im Sanitärbereich neben den obligatorischen Leistungen nun auch Optionen anbieten, die sie je nach Wunsch bei uns „bestellen“ können: ein barrierefreies Bad innerhalb von wenigen Tagen, in einer Variante nach Wahl und für einen festen monatlich bezahlbaren Aufpreis.

Möglich ist dies, weil alle Prozesse bei uns exakt aufeinander abgestimmt sind: Bevor die Handwerker die zu renovierende Wohnung erreichen, sind Fliesen und andere schwere Materialien längst vor Ort. Und was sie am nächsten Tag für den Auftrag beim Kunden benötigen, wird bereits nachts vor ihrer Abfahrt in ihrem Wagen deponiert. Insourcing und Effizienz sorgen so für bezahlbare und gute Wohndienstleistungen. —





**Lars Schnidrig,**  
Bereichsleiter  
Finanzen & Treasury,  
kam 2008 zu Vonovia.

# Das Geld fällt nicht vom Himmel. Klug finanziert geht es auch



## **Kraft für Wachstum & Substanzpflege**

*Es war im Sommer 2013 ein großer Schritt. Aber er öffnete den Weg dahin, wo Vonovia heute steht: der Börsengang. Das Geschäftsmodell von Vonovia lebt aber auch von einer einmaligen, gut ausgewogenen Finanzierungsstruktur. Sie ermöglicht es, jederzeit effizient und risikokontrolliert die Mittel aufzubringen, die das Unternehmen für die nächsten operativen Aufgaben benötigt,*

*sowohl als Wachstums- als auch als Modernisierungsfinanzierung. Die Börsennotierung hilft dabei sehr, wie auch die übrigen Instrumente, die ein erfahrenes Team aus Immobilien-, Finanz- und Kapitalmarktexperten bei Vonovia täglich im Blick haben und nutzen. Ein Gespräch mit Lars Schnidrig, Leiter Finance und Treasury bei Vonovia.*

# „Wir haben heute einen sehr flexiblen Zugang zu den Kapitalmärkten.“

— Ohne Geld wird auch aus dem besten Geschäftsmodell nichts. Wie hat Vonovia es geschafft, in so kurzer Zeit eine so große Finanzkraft aufzubauen?

**Schnidrig** — In kurzer Zeit erreicht man das nicht. Zumal unser Unternehmen bis 2013 noch eine ganz andere Aufgabe zu lösen hatte: die Refinanzierung einer 5,8-Milliarden-Euro-Verbriefung aus dem Jahr 2006. Aufgrund des sehr hohen Volumens in Verbindung mit den Nachwehen der Finanzmarktkrise war dies alles andere als eine leichte Aufgabe, zumal man bei Vertragsabschluss keine Modalitäten für eine potenzielle Vertragsverlängerung vereinbart hatte. Aber die Lösung dieser Aufgabe lieferte den Grundstein für unsere heutigen finanziellen Möglichkeiten.

— Inwiefern?

**Schnidrig** — Um nicht unter Druck zu geraten und auch, um uns ggf. frühzeitig andere Kapitalmarktoptionen erschließen zu können, wollten wir die Refinanzierung früher stemmen. Dazu begannen wir parallel mit dem Aufbau von Treasury-Strukturen, so wie sie in der Industrie üblich sind. Wir haben uns schon damals bewusst an den besten DAX-Unternehmen orientiert. Dies sollte uns bei der Finanzierung unter anderem eine stärkere Diversifizierung und somit die Risikoreduzierung ermöglichen. Bis dahin arbeiteten wir wie bei Immobilienunternehmen damals üblich, also immer noch eher wie ein Vermögensverwalter. Mit dem Aufbau unserer zukunftsweisenden Treasury-Strukturen – insbesondere der prozessualen Einführung einer Front-, Middle- und Backoffice Struktur – vollzogen wir gewissermaßen einen „Industrialisierungsschritt“ auf der Passivseite der Bilanz.

— Die Umschuldung hat dann ja tatsächlich auch früher geklappt ...

**Schnidrig** — Stimmt. Ende 2012 war zumindest ein wichtiger Teil geschafft; sieben Monate später war es dann vollständig bewerkstelligt. Im Rahmen der finanziellen Umstrukturierung konnten wir unsere Schuldenlast senken und das zeitliche Refinanzierungsprofil des Anleihepakets deutlich flexibilisieren. Die Transaktion war hoch komplex, sowohl bezüglich ihrer Größe als auch der Bedingungen an den Kapitalmärkten, und für alle Beteiligten in unserem Haus eine Herausforderung. Wir können stolz sein, dass wir diese befreiende Aufgabe gemeinsam bereichsübergreifend gelöst haben. Auch extern wurde diese Lösung mit der Auszeichnung im Rahmen der ‚Deals of the Year 2013‘ entsprechend gewürdigt.

— Und dann wagte das Unternehmen den Sprung an die Börse. Wie wichtig ist die das Parkett für das Vonovia Modell?

**Schnidrig** — Die Börse erweitert unser Finanzierungsspektrum um eine sehr wichtige Eigenkapitalkomponente. Mit den Aktionären gewinnen wir Mitunternehmer. Und durch eine Kapitalerhöhung können wir sie bei Bedarf noch stärker ins Boot holen und damit noch weitere Mitunternehmer gewinnen. Ein anderer Punkt ist, dass wir über die Börsenpräsenz unter besonders intensiver Beobachtung stehen – jetzt, wo unsere Aktie im DAX notiert wird, umso mehr. Wir müssen mit dem, was wir tun und wo wir hinwollen, sehr transparent sein. Das erhöht das Vertrauen unserer Investoren und stärkt unsere Glaubwürdigkeit. Der Finanzbereich ist dem Stakeholder-Prinzip verpflichtet; das leben wir tagtäglich.

— **Sie sagen, Sie können jederzeit aus eigener Kraft wachsen ...**

**Schnidrig** — Finanztechnisch stimmt das. Mit unserer Börsennotierung und einem soliden und nachhaltigen Investment-Grade-Rating von Standard & Poor's besitzen wir einen äußerst flexiblen Zugang zu den nationalen und internationalen Kapitalmärkten. Wir können traditionell über den stets sicheren deutschen Pfandbriefmarkt finanzieren und über moderne Finanzierungsinstrumente, über Eigenkapital und über Fremdkapital, gesichert und ungesichert. Über unsere Plattform können wir unsere Finanzierungen ausgewogen steuern. Aber: Wir brauchen bei jeder Finanzierung Mitspieler, die an unser Geschäftsmodell glauben. Die Maßnahmen des vergangenen Jahres zeigen, dass dies der Fall ist. Die Nachfrage nach unseren Angeboten war jedes Mal größer als von uns benötigt.

— **Wie viele andere Unternehmen profitiert Vonovia derzeit von sehr niedrigen Zinsen. Was, wenn die Zinsen steigen?**

**Schnidrig** — Es freut uns, dass die Zinsen niedrig sind. Aber davon hängt unser Erfolg nicht ab. Unser Geschäftsmodell ist auch wirtschaftlich sehr langfristig ausgerichtet. Die Hausaufgaben, die zuletzt zu erledigen waren, haben wir gemacht: Das Fälligkeitsprofil ist ausgewogen und unser Verschuldungsgrad ist mit seiner Schlagweite zu 50 % deutlich niedriger als beispielsweise 2008, als dieser noch bei rund 84 % lag. Selbst nach größeren Akquisitionen konnten wir ihn zuletzt rasch wieder auf das Zielniveau senken. Grundsätzlich folgen wir einer klaren und für alle nachvollziehbaren Finanzierungspolitik. Damit fühlen wir uns sehr stabil aufgestellt. Gleichwohl haben wir im Rahmen unseres neu geschaffenen Risikomanagements, auch in Zeiten niedriger Zinsen, kürzlich die Zinssicherung für ein Volumen von 2,7 Mrd. € abgeschlossen.

— **Was haben Sie denn ansonsten für das Jahr 2016 auf der Agenda?**

**Schnidrig** — Die Finanzmärkte sind ständig in Bewegung. Wir müssen sie genau beobachten, damit wir auf möglichst jede Situation vorbereitet sind. Abgesehen davon arbeiten wir täglich daran, dass wir unserer Unternehmensleitung zu jedem Zeitpunkt die beste Lösung vorschlagen können: wenn wir wachsen wollen, wenn wir weitere Mittel in die Substanzpflege brauchen oder auch, wenn wir Mittel für die Umset-

zung weiterer Produktideen benötigen. Von jedem Euro, den wir bei einer Finanzierung sparen können, profitieren unsere Mieter und natürlich unsere Aktionäre, getreu dem Stakeholder-Prinzip. —



**AUSGEZEICHNET!**

Auf dem Corporate Finance Award (CFA) im Juni 2015 zeichnete die Börsen-Zeitung Vonovia mit dem Stetigkeitspreis aus. Mit dem CFA würdigte die aus namhaften Experten bestehende Jury die unternehmensstrategisch wie auch finanzierungstechnisch herausragenden Transaktionen des Unternehmens. Der Stetigkeitspreis ehrt die kontinuierliche Unternehmensentwicklung und Finanzstrategie über mehrere Jahre. In die Bewertung flossen auch die Größe, die Komplexität und die Originalität der Transaktionen ein. Bereits im Februar war der Bereich Finanzen und Treasury in London mit dem Award „European Treasury Team of the Year 2014“ ausgezeichnet worden. Der Award wird jährlich von der Association of Corporate Treasurers (ACT) vergeben und gilt als die höchste Auszeichnung in Europa für einen Finanzbereich. Ebenfalls im Jahre 2014 wurde der Bereich von GlobalCapital mit dem Preis „Best debut corporate bond issuer“ ausgezeichnet. Ende 2015 wurde der Bereich von dem führenden Treasury-Fachmagazin „Der Treasurer“ mit dem „Sonderpreis der Redaktion – für besondere Leistungen im Treasury“ ausgezeichnet.





Es ist Zeit,  
gemeinsam  
aufzubrechen

42-49

Über eine Nummer erreichbar,  
für alle Fälle vor Ort – *So nah  
am Kunden, wie nie zuvor*

50-53

Drei. Zwei. Eins. Los! – *Vonovia  
macht sich auf*

54-55

Unser Antrieb – *Unseren  
Kunden ein Zuhause geben*



# Über eine Nummer erreichbar, für alle Fälle vor Ort



**So nah am Kunden, wie nie zuvor**



**Michael Putrafki** ist Objektbetreuer in Bochum-Stahlhausen. Bevor er morgens zu seiner Runde aufbricht, schaut er sich die Aufgaben an, die über die Zentrale aufgelaufen sind.

**Zeit für effiziente Steuerung**

Nelli Rodwald und ihre Kollegen aus dem zentralen Kundenservice sind Dreh- und Angelpunkt in der Terminkoordination mit Objektbetreuern, Mietern und Handwerkern.

**6.368**

Mitarbeiter sind täglich in ganz Deutschland unterwegs

*Jeden Tag machen sich überall in Deutschland die Mitarbeiter von Vonovia auf, um das Wohnen für mehr als eine Million Menschen so angenehm wie möglich zu gestalten. Dass das so gut funktioniert, liegt an einem gut aufeinander abgestimmten Zusammenspiel zwischen dem zentralen Kundenservice und den Mitarbeitern vor Ort.*





**Zeit für genaue Dokumentation**

Das wichtigste Kommunikationsinstrument unterwegs ist das iPad. Darüber ist der Objektbetreuer jederzeit mit der Zentrale verbunden, terminiert Abnahmen und Übergaben und meldet Reparaturen rund ums Gebäude direkt an die Deutsche TGS Gruppe.



Der Weg zu zufriedenen Kunden führt in der Immobilienbewirtschaftung über drei Felder: über eine hohe Erreichbarkeit, über eine rasche Reaktionszeit und über eine gute Dienstleistung. Wir haben unsere Aufstellung und unsere Prozesse so organisiert, dass wir auf allen drei Feldern gut unterwegs sind, unabhängig von der Größe unseres Bestands. Unsere Erreichbarkeit ist mit durchschnittlich 85% auf einem guten Niveau. Und auch die Reaktionsgeschwindigkeit ist hoch: Von den tagesdurchschnittlich 10.500 Anliegen unserer Bestandskunden, die uns telefonisch oder per Brief, Fax oder Email erreichen, werden ca. 85% der telefonischen Anfragen direkt am Telefon gelöst, alles weitere wird innerhalb kürzester Zeit zielgerichtet an die entsprechende Stelle zur finalen Bearbeitung weitergegeben. Und mit unseren Objektbetreuern, Handwerkern und Gärtnern haben wir die Qualität unserer



## „Unser zentraler Kundenservice ist das Herzstück unserer Prozesssteuerung.“



**Andreas Kohnert** betreut als projektverantwortlicher Bauleiter den Bereich Modernisierung auf Mieterwunsch, also Modernisierungen im bewohnten Bereich. Er arbeitet Hand in Hand mit der Vonovia Zentrale.

Dienstleistungen vor Ort zuletzt deutlich steigern können, weil wir diese Leistungen inzwischen wieder in den eigenen Händen halten.

Das Herzstück unserer Prozesssteuerung ist seit inzwischen mehr als sechs Jahren unser zentraler Kundenservice. Hier laufen alle kundenrelevanten Informationen und Prozesse zusammen: die Reparaturanfrage aus Kiel und die Wohnungsanfrage aus Köln, die Beschwerde zur Nebenkostenabrechnung aus München und der Hinweis zum Sperrmüll auf dem Rasen aus Dresden. Auch das Anliegen, mit dem sich der Mieter direkt vor Ort an den Objektbetreuer wendet, wird zuerst digital an die Zentrale übermittelt, damit diese die Lösung koordiniert einsteuern kann. →





→ Die Vorteile der zentralen Steuerung liegen auf der Hand: Das Wissen ist an einem Ort gebündelt und die Prozesse in der Fläche können koordiniert gesteuert werden – deutschlandweit, auf einem einheitlichen Niveau und hoch effizient.

In unserem zentralen digitalen System ist jede Information nur ein einziges Mal abgelegt: So gibt es für jeden Kunden nur eine digitale Kundenakte; Änderungen und neue Informationen, die diesen Kunden betreffen, werden ausschließlich hier gespeichert. Das sichert die Informationskonsistenz und vermeidet Missverständnisse. Dasselbe gilt für ein Kundenanliegen: Die Aufgabe, die der Kunde über den zentralen Kundenservice auf den Weg bringt, erhält ein eindeutiges Auftragssticket, das jederzeit und an jedem Ort von den entsprechenden Mitarbei-

tern mit Zugangsberechtigung abgerufen werden kann. Das vermeidet Verzögerungen im Prozess und sichert die Qualität der Dienstleistung.

Das Zusammenspiel zwischen unserem Kundenservice und den Mitarbeitern in der Fläche ist eng, und es wird täglich tausendfach trainiert. Der wichtigste Informationskanal für den Objektbetreuer, den Handwerker oder den Gärtner vor Ort ist ein iPad. Es ist sein ständiger Begleiter, über das er seine Aufträge erhält, Informationen recherchiert und Daten in das zentrale Vonovia System einpflegt – zur Dokumentation seiner Tätigkeiten, zur Inganghaltung des Lösungsprozesses der bestehenden Aufgabe und zum Auf-den-Weg-bringen neuer Aufgaben.



635 Mieteinheiten und ca. 90 Garagen oder Stellplätze zu betreuen – für Michael Putrafki kein Problem.



Welche Aufgabe der Mitarbeiter vor Ort wann und in welcher Reihenfolge erledigt, plant der Gegenspieler im Kundenservice: Er hat den Überblick über die auflaufenden Tickets und plant – unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien – die für den Mitarbeiter optimale Route. Dies entlastet den Mitarbeiter vor Ort, spart Fahrkilometer (= CO<sub>2</sub>!) und beschleunigt in der Summe die Aufgabenerledigung.

Die zentrale Steuerung bringt für den Kunden Vorteile, die es früher so noch nicht gab, zum Beispiel bei der Wohnungssuche. Heute wissen wir jederzeit und deutschlandweit, wo welche Wohnungen frei sind. Wenn ein Mieter aus Kassel nach Bremen umziehen will, können wir ihm sofort eine passende andere Wohnung anbieten. So bleibt der Mieter uns als →



„Kleinere Reparaturen übernehme ich direkt selbst. Das gehört dazu.“

Das Zusammenspiel zwischen dem Kundenservice von Vonovia und den Mitarbeitern in der Fläche ist eng und wird täglich unzählige Male trainiert. Der Kundenservice hat den Überblick über die auflaufenden Tickets und plant die für die Mitarbeiter in der Fläche optimale Route.



## 85 %

der telefonischen  
Anfragen können wir  
sofort lösen.

## 10.500

Anliegen erreichen uns  
täglich per Brief, Fax,  
Mail oder Telefon.

→ Kunde erhalten. Und anders herum kann unser Kunde die vertrauten Vorteile nutzen, die wir ihm als Vermieter liefern. Anfragen beantworten unsere Mitarbeiter heute deutschlandweit mehrsprachig: auf Deutsch, Englisch, Türkisch und neuerdings auch auf Arabisch. Auch wichtige Dokumente und andere schriftliche Informationen können sie in diesen Sprachen jederzeit online abrufen.

Auch der Zeitraum unserer Erreichbarkeit hat sich für unsere Kunden deutlich erhöht: Waren es in der dezentralen Organisation noch 35 Stunden, stieg der Wert mit der Einführung des zentralen Kundencenters bereits auf 54. Heute sind wir für unsere Kunden telefonisch an sechs Tagen insgesamt 73 Stunden in der Woche erreichbar. Ihre Reparaturanfragen können die Kunden online rund um die Uhr im Kundenportal auf den Weg bringen.

Besonders im unmittelbaren Kundenkontakt suchen wir laufend nach Bereichen, wo wir noch besser werden können. Unsere Erkenntnisse aus den Erfahrungen setzen wir schnell um. So haben wir zum Beispiel in unserem Kundenservice die Flexibilität unserer Serviceteams erhöht: Ankommende Telefonate ordnen wir über ein Sprachmenü den drei Themen „Wohnungssuche“, „Reparaturanliegen“ und „allgemeine Bewirtschaftung“ zu. So sprechen die Kunden gleich beim ersten Telefonat einen fachkundigen Mitarbeiter. Nach einem Naturereignis, wie zum Beispiel einem Sturm, steigt aber die Zahl der Reparaturanliegen deutlich an – und damit das Risiko von langen Wartezeiten. Unsere Mitarbeiter sind für verschiedene Themengebiete in der Kundenbetreuung qualifiziert. Das hilft uns, solche Spitzen in der Kundenkommunikation schnell und flexibel abzufangen.



Eine aktuelle Neuerung in diesem Jahr ist diese: Um unseren Kunden die Wartezeit in der Telefonschleife zu ersparen, können Sie bei ihren Anrufen zukünftig eine Recall-Funktion aktivieren und die Verbindung unterbrechen. Unser System hat dann den Anruf und die Warteposition gespeichert und ruft die Kunden zurück, sobald sie an der Reihe sind. Damit konnten wir unsere Erreichbarkeit noch einmal deutlich verbessern.

Wir sind mit unseren Verbesserungen sicher noch nicht am Ende. Aber wir können heute sagen: Mit unserer zentralen Erreichbarkeit bei gleichzeitiger Präsenz in der Fläche sind wir unseren Kunden heute so nah wie noch nie zuvor. —

#### **Zeit die Ablage zu machen**

Am Ende seines Arbeitstages trägt Michael Putrafki die letzten Anmerkungen ins zentrale Vonovia System ein. Jede Information ist hier nur ein einziges Mal abgelegt, ein eindeutiges Auftrags-ticket sorgt für eine schnell und unmissverständliche Bearbeitung.



# Drei. Zwei. Eins. Los!



**Vonovia macht sich auf**



*Vonovia: Unser neuer Name ist unser Programm: Als Vermieter und Dienstleister gestalten wir das neue Wohnen in unserer Gesellschaft mit – bezahlbar und fair für breite Bevölkerungsschichten. Das soll nicht nur unseren Mietern nutzen, sondern allen Stakeholder-Gruppen. Inzwischen arbeiten wir seit fast drei Jahren an der Umsetzung des neuen Geschäftsmodells. Heute ist es etabliert, und täglich füllen wir es mehr mit Leben. Was das für wen genau heißt, dazu hier mehr.*

Wenn sich ein Unternehmen innerhalb von wenigen Jahren so verändert, dass seine DNA quasi eine neue ist, dann ist es nur konsequent, dass es auch einen neuen Namen bekommt. Wir haben diesen Schritt im vergangenen September vollzogen: „Vonovia“, dieser Name soll in Zukunft in ganz Deutschland für ein sympathisches Unternehmen stehen, das seine Kunden in den Bereichen Wohnen und Service effizient und freundlich begleitet. Mit unserem Geschäftsmodell sind wir in unserer Branche Vorreiter. Und so stoßen wir in unserem Umfeld auf Neugier, Fragen und manchmal auch auf Vorsicht. Umso wichtiger ist es, dass wir uns unseren Stakeholdern erklären, wer wir sind, wofür wir stehen und wohin wir schauen.

Dazu drei Schlaglichter – Erstens: Wir sind ein wirtschaftlich denkendes und handelndes Unternehmen, das seine Größe für eine effiziente Wohnungsbewirtschaftung nutzt. Zweitens: Wir übernehmen Verantwortung – nicht nur als Vermieter, der seinen Kunden bezahlbaren und nachhaltig intakten Wohnraum zur Verfügung stellt, sondern auch als Teil unserer Gesellschaft, der mit Ideen und Einsatz zur Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen beiträgt. Und drittens: Wir sind auf

Seit dem 2. September 2015 schmückt das neue Logo die Zentrale von Vonovia. Dabei ist Vonovia mehr als nur ein neues Logo. Vonovia vereint die neue Strategie des Unternehmens, das Leitbild und die neue Marke in einem.

dem Weg. Jetzt, wo sich in unserem Unternehmensalltag die Prozesse etablieren, erkennen wir viele Möglichkeiten, wie wir unsere Kunden in Zukunft noch besser und erfolgreicher begleiten können.

Bei allem, was wir tun, suchen wir einen nachhaltigen Interessenausgleich zwischen unseren drei wichtigsten Stakeholder-Gruppen: unseren Kunden, unseren Mitarbeitern und unseren Investoren. Sie sind unsere wichtigsten Anspruchsgruppen. Zu unseren Kunden pflegen wir ein Dienstleistungsverhältnis. Unsere Mitarbeiter lösen unser Dienstleistungsversprechen ein. Und mit Hilfe der Investoren können wir unser Geschäftsmodell für alle gewinnbringend umsetzen. Darüber hinaus wollen wir aber auch für alle anderen Stakeholder ein verlässlicher Dialogpartner sein.

Unsere Kunden sollen sich bei uns wohlfühlen. Denn ihre vier Wände sind ihr Zuhause, der Ort, an dem sie sich wohl und sicher fühlen können und zu dem sie täglich zurückkehren. Dazu überlegen wir uns, mit welchen Leistungen wir ihnen den Alltag angenehmer machen können. Gleichzeitig wollen wir, dass ihr Zuhause für sie bezahlbar bleibt. Denn wir wollen, dass sie als Kunden bei uns bleiben; und uns ist auch klar, dass ihre Einkommensverhältnisse sich nicht über Nacht verändern, nur weil wir ihnen neue Ideen anbieten. Um das zu lösen, setzen wir klug unsere Größe ein.

Unsere Mitarbeiter wollen wir zukunftsorientierte Arbeitsplätze in einem sich positiv entwickelnden Marktumfeld bieten. Unser Geschäftsmodell „Wohnen und Service“ macht das Tätigkeitsspektrum sehr vielfältig: Es reicht von den →





Unternehmenslenker **Rolf Buch** weiß, worauf es im Dienstleistungsgeschäft ankommt.

„Wir tragen viel Verantwortung. Und wir haben viele Möglichkeiten, ihr gerecht zu werden. Diese wollen wir nutzen.“ Rolf Buch

→ klassischen wohnungswirtschaftlichen Berufen über Management- und IT-Themen bis hin zu einer breiten Palette von Handwerksberufen. Dazu investieren wir massiv in Aus- und Weiterbildung, unter anderem über unsere Vonovia Akademie. Führungspositionen besetzen wir vorzugsweise aus den eigenen Reihen. Wir sind ein schnelles und sehr geerdetes Unternehmen. Wer gut ist und sich einbringt, kann rasch viel Verantwortung übernehmen.

Unseren Investoren bieten wir ein krisensicheres Anlagemodell. Es ist vielleicht unspektakulär und lässt keinen Raum für

schnelle Spekulationsgewinne. Dafür liefert es allen Anlegern eine auf lange Sicht verlässliche Rendite. Unsere Aktionäre partizipieren an unserem unternehmerischen Geschäftserfolg, das heißt an unserem Tagesgeschäft, an unserem Wachstum und an unseren Innovationen. Und unsere Fremdkapitalanleger erhalten eine angemessene Verzinsung für ein überschaubares Risiko.

Entsprechend dem Grundsatz „Eigentum und Größe verpflichten“ beteiligen wir uns zukünftig noch stärker an der Lösung der Themen, die zurzeit die Gesellschaft beschäftigen. Dazu

bringen wir uns als Partner der Politik ins Spiel, suchen die Zusammenarbeit mit den Kommunen und bleiben ein aufmerksamer Gesprächspartner für Sozial- und Mieterverbände.

Wie lösen wir die Herausforderungen aus dem demografischen Wandel? Wie halten wir die energetische Sanierung bezahlbar? Wie kann man das soziale Klima in Quartieren verbessern und Wohnungsknappheit in Städten lösen? Mit welchen Konzepten lässt sich die Zuwanderung bewältigen? Dies sind Fragen, zu deren Beantwortung wir beitragen können und wollen.

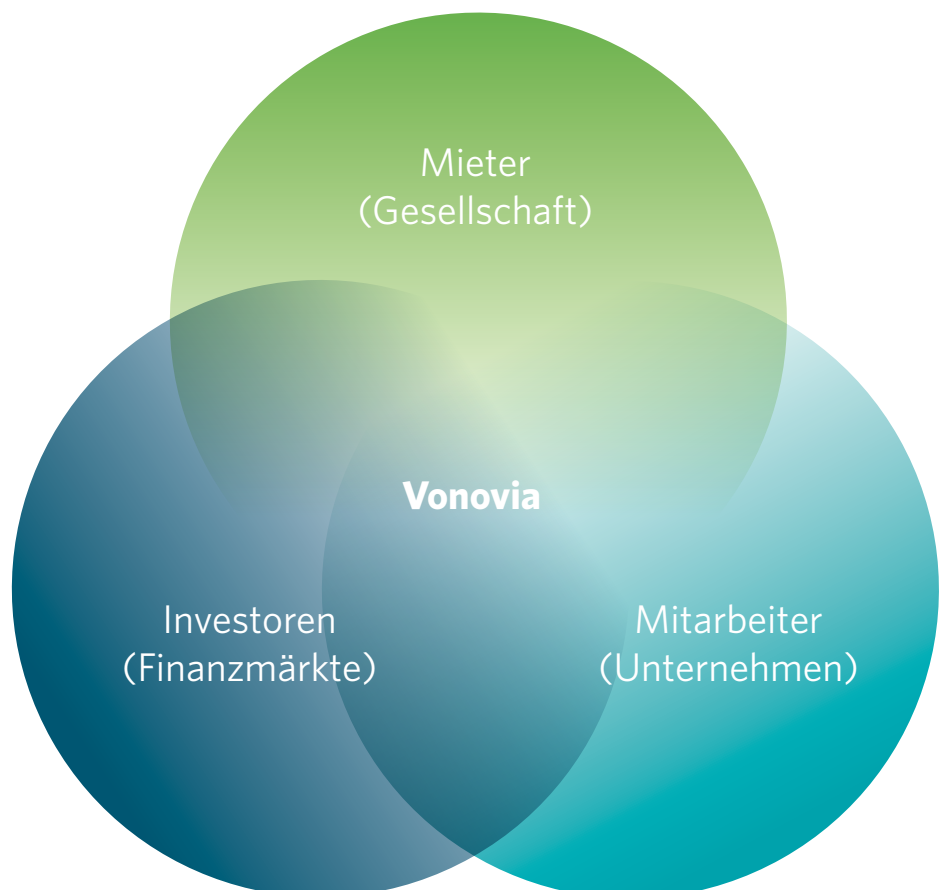
Früher konzentrierten wir uns auf einen Geschäftsgegenstand, der „Immobilie“ hieß. Heute beschäftigen wir uns mit den Menschen, die in diesen Immobilien leben. Diese neue Perspektive macht uns zuerst und zuletzt zu einem Dienstleister. Und mit diesem Verständnis werden wir in den kommenden Jahren

- unseren Bestand mit erheblichen Investitionen weiter auf Vordermann bringen,
- durch die Umsetzung neuer Ideen die Wohnqualität für unsere Mieter erhöhen,
- stabile Geschäftszahlen liefern und
- gemeinsam mit den Partnern aus dem gesellschaftlichen Umfeld Lösungen für die Immobilienwirtschaft erarbeiten, die den Raum vor der Haustür der Menschen mit einbeziehen.

### Vonovia

Der neue Name Vonovia ist ein Kunstname, der durch seinen Klang direkte Assoziationen zum Thema „Wohnen“ weckt. Der Wortbestandteil „Novia“ weist auf den Unternehmensanspruch hin: Vonovia will die neue Art des Wohnens mitgestalten.

Als Dienstleister lösen wir unser Versprechen gegenüber Menschen ein. Unter der Flagge von Vonovia und mit einem einheitlichen Selbstverständnis machen wir uns dazu gemeinsam auf: unsere Handwerker, Gärtner und Hausmeister vor Ort, die Verantwortlichen in unseren zukünftigen Regional-Units, die Mitarbeiter in unseren zentralen Einheiten und die Unternehmensführung, die dafür sorgt, dass der Kurs weiter stimmt. —





„Wir wollen  
unseren Kunden  
mehr als nur  
vier Wände  
bieten.“

Gruppenbild auf dem  
Vonovia Day in Düsseldorf. Zeitgleich ist in  
Stuttgart, Dresden,  
Hamburg und Berlin ein  
ähnliches Bild entstanden.

# Unser Antrieb



**Unseren Kunden ein Zuhause geben**

*Unser neuer Name ist ein Spiegel unseres neuen Selbstverständnisses und Ausdruck unserer neuen Blickrichtung.*

Wir sind Vonovia. Als Deutschlands größter Wohnungsvermieter setzen wir die Impulse in der Wohnungswirtschaft und geben den Menschen ein Zuhause – mit bedarfsgerechtem Wohnraum sowie verlässlichen und innovativen wohnungsnahen Dienstleistungen in lebenswerten Wohnumfeldern.

Wir richten uns mit unserem Wohnungs- und Dienstleistungsangebot an alle Menschen – an Singles, Studenten und Azubis genauso wie an Paare, Familien und Senioren.

Wir wollen die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter in den Mittelpunkt unseres Handels stellen.

Unsere Mieter betrachten wir als unsere Kunden. Dies wollen wir für unsere Kunden erlebbar machen.

Wir wollen für unsere Kunden und alle Anspruchsgruppen ein zuverlässiger und fairer Partner sein, der hält, was er verspricht.

Wir übernehmen Verantwortung für das Wohlergehen unserer Kunden und das Funktionieren unserer Quartiere.

Wir gehen die Herausforderungen und Aufgaben im Alltag zügig und pragmatisch an. Und wir arbeiten konsequent an der Weiterentwicklung unseres Angebots für unsere Kunden.

Wir wollen in Zukunft noch näher an unseren Kunden sein, freundlich im Auftreten, aufmerksam im Zuhören und mit Augenmaß in unserem Handeln.

Wir wollen unseren Kunden mehr als nur vier Wände bieten. Wir wollen ihnen ein echtes Zuhause für ein angenehmes Leben schaffen, mit allem, was dazu gehört. —









# Management

Wir haben unsere Stellung als bundesweit führendes Wohnungsunternehmen gefestigt und ausgebaut. Und mit unseren Dienstleistungen können wir unsere Kunden noch besser begleiten.

Von links nach rechts:  
Dr. A. Stefan Kirsten,  
Rolf Buch, Gerald Klinck,  
Klaus Freiberg



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



die Agenda von Vonovia war auch 2015 sehr gut gefüllt, und wir können uns über ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr freuen. Wir haben erneut entscheidende Weichen gestellt, die unsere Geschäftsentwicklung dynamisch vorangetrieben und unsere Aktie wertvoller gemacht haben.

2015 war für uns ein Jahr der Integration: Mit der GAGFAH und der SÜDEWO haben wir zwei besonders große Bestände in unser Portfolio aufgenommen. Insbesondere der Zusammenschluss mit der GAGFAH hat unsere Stellung als führendes, bundesweit aufgestelltes Wohnungsunternehmen gefestigt und ausgebaut. Damit ist unser Bestand auf rund 357.000 Wohneinheiten gewachsen. Die organisatorische Eingliederung verlief zügiger als geplant; dies zeigt, dass unsere Integrationsprozesse exzellent funktionieren.

Durch diese Zukäufe und durch organisches Wachstum haben wir unseren Umsatz und unser Ergebnis deutlich gesteigert und unsere Ziele teilweise sogar deutlich übertroffen. Gleichzeitig haben wir die Qualität unserer Bestände und Wohnungen systematisch und mit großem Engagement weiter verbessert. Das führt auch in diesem Jahr zu deutlichen Verbesserungen in der Zufriedenheit unserer Kunden. Unsere Grundüberzeugung gilt unverändert: Nur zufriedene Kunden bilden die Grundlage für ein langfristig erfolgreiches und profitables Unternehmen.

Die erfolgreiche Geschäftsentwicklung hat dazu geführt, dass Vonovia seit dem 21. September 2015 im DAX 30 geführt wird. Die Notierung in der ersten Börsenliga macht uns am Kapitalmarkt noch sichtbarer, national und besonders international. Gleichzeitig verleiht die DAX-Aufnahme von Vonovia der gesamte Branche mehr Sichtbarkeit und macht klar: Immobilien sind in Deutschland ein zentraler Wirtschaftszweig, der mit einer stärkeren marktwirtschaftlichen Bewirtschaftung sehr großes Potenzial bietet.

Die Akquisitionen des vergangenen Jahres haben uns nicht nur zusätzliche Wohnungen und Wertsteigerung gebracht, sondern besonders die Erzielung von Synergien ermöglicht. Skaleneffekte, die den Mietern und Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, gleichermaßen zu Gute kommen. Hinzu kommt, dass wir durch innovative Dienstleistungen verstärkt zusätzliche Wachstumschancen nutzen.

Dies alles schlägt sich in deutlich verbesserten operativen Zahlen nieder: Wir haben den FFO 1 (Funds from Operations) je Aktie um 30,0 % auf 1,30 € verbessert. Parallel dazu steigerten wir den Net Asset Value (EPRA NAV) je Aktie um 30,3 % auf 30,02 €. Auch die monatliche Miete pro Quadratmeter entwickelte sich erneut positiv und stieg (like-for-like) um 2,9 % auf 5,78 €. Die Leerstandsquote sank erneut um 0,7 Prozentpunkte auf nunmehr 2,7 %.

Aufgrund dieser gesunden Entwicklung können wir Ihnen gegenüber, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, unser abgegebenes Versprechen einhalten und der Hauptversammlung am 12. Mai 2016 eine Dividende pro Aktie von 0,94 € vorschlagen. Dies ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 27 % und entspricht einer attraktiven Dividendenrendite von 3,3 % bezogen auf den Aktienschlusskurs des letzten Jahres. Damit wollen wir 72 % des FFO 1 ausschütten, was exakt unserer nachhaltigen Dividendenpolitik entspricht, rund 70 % des FFO 1 an unsere Aktionäre weiterzugeben.

Dass diese Ausschüttung nicht zu Lasten unseres Wohnungsbestands geht, zeigen unsere Investitionen in unsere Wohnungen und Gebäude sowie in das Wohnumfeld. Inklusiv der neu hinzugekommenen Bestände haben wir 2015 insgesamt 331 Mio. € in Instandhaltung und 356 Mio. € in Modernisierung, die den Wert der Bestände erhöht und die Zukunftsfähigkeit der Bestände sichert, investiert.

Gleichzeitig haben wir mit dem weiteren Auf- und Ausbau unserer internen Dienstleistungen unsere Vor-Ort-Präsenz bei unseren Kunden kräftig ausgebaut. Inzwischen sind wir mit mehr als 3.400 eigenen Objektbetreuern und Handwerkern in unseren Siedlungen unterwegs. Hinzu kommen 300 fest angestellte Gärtner, die das Wohnumfeld pflegen. Damit haben wir die Kosten und Qualität unserer Leistungen selbst in der Hand. An dem sich weiter verbessernden Kundenzufriedenheitsindex lässt sich ablesen, dass unsere Mieter unsere geänderte Vorgehensweise wahrnehmen und honorieren.

Auch unseren Service haben wir weiterentwickelt und werden ab 2016 unsere zentrale Kundenbetreuung an den Standorten Duisburg und Dresden bündeln. Daneben haben wir unser Geschäft als Wohnungsverwalter ausgebaut und bewirtschaften seit Januar 2016 rund 90.000 Einheiten im Bereich der WEG-, Haus- und Drittverwaltung. Mit anderen Worten: Vonovia ist auch der führende Wohnungsverwalter in Deutschland und profitiert in diesem Bereich von Skaleneffekten.

Innovationen spielen für uns eine zentrale Rolle: Auch 2015 haben wir Trends in der Wohnungswirtschaft eingehend analysiert und uns mit den Wünschen unserer Kunden auseinandergesetzt. Wir haben neue Lösungen entwickelt, die wir effizient in der Fläche ausrollen. Dazu zählen unter anderem unser erfolgreiches Projekt im Bereich Smart Metering sowie das bei unseren Kunden sehr beliebte Angebot, das Badezimmer auf Mieterwunsch – hier bieten wir verschiedene Varianten an – zu renovieren. Unsere Innovationsstärke und die erfolgreiche Entwicklung unserer Handwerkerorganisation spiegeln sich darin wider, dass wir diese Geschäftsaktivitäten aufgrund der inzwischen erzielten Größe erstmals in der Berichterstattung in einem eigenen Segment „Extension“ ausweisen können.

Vonovia verfügt weiterhin über solide Finanzstrukturen. So konnten wir unseren Verschuldungsgrad mit 47 % klar unter die Zielmarke von unter 50 % senken. Dies resultiert aus einer deutlichen Wertsteigerung unseres Wohnungsbestands, die sich aus der Marktentwicklung, aus unserer aktiven Portfoliooptimierung und den umfassenden Modernisierungen ergibt. So haben wir im vergangenen Jahr den Verkehrswert unseres Immobilienbestands durch Zukäufe und innere Wertsteigerung auf rund 24 Mrd. € nahezu verdoppelt.

Am Kapitalmarkt werden wir mit unserem Geschäftsmodell sehr gut verstanden – sowohl auf der Eigenkapital- als auch auf der Fremdkapitalseite. Wir können uns zu attraktiven Konditionen refinanzieren, wie die Platzierung von Anleihen im Gesamtwert von 3 Mrd. € im Dezember 2015 zu einem gewichteten Zinskupon von 1,69 % pro Jahr zeigt. Auch unser ‚BBB+‘-Rating ist stabil. Unser Aktienkurs entwickelte sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2014 im vergangenen Jahr moderat, was insbesondere auf das allgemein schwierige Marktumfeld zurückzuführen ist. Lassen Sie mich aber festhalten: Wichtig ist, dass wir uns weiterhin operativ gut entwickeln, transparent sind und unsere Versprechen einhalten. In einem normalen gesamtwirtschaftlichen Umfeld sollte sich dann unsere Unternehmensentwicklung auch im Börsenkurs angemessen widerspiegeln. Dies hat auch die Entwicklung seit unserem Börsengang im Sommer 2013 gezeigt: Unsere Dividende ist um 40 % und der Wert unserer Aktie um 75 % bezogen auf den Jahresschlusskurs des Jahres 2015 gestiegen.

Wie Sie wissen, haben wir am 1. Dezember 2015 ein Übernahmeangebot für den Erwerb der Aktienmehrheit an der Deutschen Wohnen AG vorgelegt. Der hochverdichtete Berliner Mietmarkt hätte uns die Gelegenheit gegeben, unser erprobtes Geschäftsmodell weiter auszudehnen und unsere Vorteile in der Bewirtschaftung auszuspielen.



Dafür erhielten wir das Votum von Ihnen, unserem Aktionariat: Auf unserer außerordentlichen Hauptversammlung am 30. November 2015 haben Sie uns mit rund 78% ihre Zustimmung für diesen Schritt gegeben. Für Ihre Unterstützung möchte ich mich bei Ihnen im Namen des gesamten Vorstands bedanken.

Mit unserem Übernahmeangebot hatten wir auf die Absicht der Deutschen Wohnen reagiert, die nordrhein-westfälische Wohnungsgesellschaft LEG zu erwerben. Dieser Zusammenschluss wäre nicht im Interesse unseres Unternehmens gewesen. Im Februar 2016 mussten wir konstatieren, dass wir nicht die ausreichende Anzahl an Deutsche Wohnen-Aktien angedient bekommen hatten. Mit diesem Ergebnis war es nicht möglich, unser Vorhaben umzusetzen und die versprochenen Synergien zu realisieren. Das Ergebnis ist natürlich enttäuschend, allerdings haben wir erreicht, dass die LEG eigenständig bleibt und somit auch in Zukunft ein wichtiger strategischer Partner für uns sein wird. Gleichzeitig ist die Position von Vonovia als führendes Wohnungsunternehmen mit einer bundesweiten Plattform bestätigt und darüber Klarheit im Markt erzielt worden. In den kommenden Jahren werden zwei Millionen Wohnungen aus größeren Portfolien auf den Markt kommen, die für unser Unternehmen zusätzliche Wachstumschancen beinhalten. Klar ist aber auch, dass das Ergebnis keinerlei Einfluss auf unsere erfolgreiche Strategie hat: Wir setzen längst nicht nur auf Akquisitionen und werden unser erfolgreiches Geschäftsmodell mit einer deutschlandweiten Plattform weiter ausbauen.

**Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,** unsere Gesellschaft verändert sich in diesen Monaten grundlegend: Als Marktführer stehen wir in der Verantwortung, die Antworten auf drängende gesellschaftliche Fragen mitzugestalten. Steigende Wohnungsknappheit in den Städten, demografischer Wandel und Diversifikation der Lebenskonzepte – damit verbinden sich Herausforderungen, die von der Politik oder der Wirtschaft allein nicht gelöst werden können.

Mit der wachsenden Zuwanderung hat sich die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen weiter erhöht: Inzwischen wird der Bedarf an neuen Wohnungen in Deutschland auf jährlich 400.000 geschätzt. Um unseren Beitrag zur Lösung zu leisten, haben wir unseren Austausch mit Politik und Kommunen weiter intensiviert und geplante Vorhaben beschleunigt: Wir gehen davon aus, dass wir über Nachverdichtung und Neubau bereits bald in signifikanter Größenordnung zusätzlichen Wohnraum anbieten können.

Seit Herbst 2015 firmieren wir unter dem neuen Namen Vonovia. Der neue Name steht für den gemeinsamen Aufbruch der zusammengeschlossenen Unternehmen Deutsche Annington und GAGFAH und unser Geschäftsmodell, das neben dem Vermieten von Wohnungen auch innovative Dienstleistungen umfasst. Vonovia ist Anspruch und Verpflichtung zugleich: Wir wollen preiswerten und lebenswerten Wohnraum bieten, mit Innovationen die Maßstäbe unserer Branche setzen und Wertzuwachs für Kunden und Aktionäre erwirtschaften. Dies erreichen wir nur mit dem besonderen Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bei denen ich mich im Namen des gesamten Vorstandes herzlich bedanken möchte. Ohne deren Leistungsbereitschaft, Motivation und Professionalität würden wir nicht dort stehen, wo wir heute sind.

Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für das Vertrauen, das Sie uns mit Ihrer Beteiligung an Vonovia entgegenbringen. Das motiviert uns, diesen Weg auch 2016 zielstrebig weiterzuverfolgen – zu Ihrem Nutzen, zum Vorteil der Mieter und zum Wohl unseres Unternehmens.

Bochum, im März 2016

Ihr  
Rolf Buch  
Vorsitzender des Vorstands



Rolf Buch (CEO)

# Der Vorstand

Dem Vorstand von Vonovia gehörten zum 31. Dezember 2015 fünf Mitglieder an.



**Rolf Buch**  
Vorsitzender des Vorstands (CEO)



**Klaus Freiberg**  
Mitglied des Vorstands (COO)

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

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



**Dr. A. Stefan Kirsten**  
Mitglied des Vorstands (CFO)

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



**Gerald Klinck**  
Mitglied des Vorstands (CCO)

Als Chief Controlling Officer verantwortet Gerald Klinck die Bereiche Controlling, Portfolio Controlling, Valuation, Einkauf und Wohneigentumsverwaltung. Gerald Klinck kam 2011 zur GAGFAH GROUP, wo er nach einem Jahr zum CFO berufen wurde. Zu diesem Zeitpunkt war er bereits 15 Jahre in der Immobilienbranche tätig. Die erste Station von Gerald Klinck war 1997 die HSH Nordbank AG, wo er 2002 die Leitung der Organisationseinheit Beteiligungen übernahm. Ein Jahr später folgte die Berufung in die Geschäftsführung als CFO bei der HSH N Real Estate Consulting GmbH. 2006 wechselte der Diplom-Kaufmann zur GEHAG GmbH, die in der Deutschen Wohnen AG aufging, und leitete die Unternehmenssteuerung und Planung. 2009 wurde er bei der Deutschen Wohnen AG Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung. Gerald Klinck hat in Lüneburg Betriebswirtschaft mit Schwerpunkt Finanzierung studiert.

Weiteres Vorstandsmitglied und Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands war zwischen dem 1. April 2015 dem 1. Februar 2016 **Herr Thomas Zinnöcker**.

# Der Aufsichtsrat



Der aktuelle Aufsichtsrat ist gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 30. April 2015 um drei auf zwölf (12) Mitglieder erweitert worden. Für das nach der Mandatsniederlegung ausgeschiedene Mitglied ist durch das Amtsgericht Düsseldorf am 22. Oktober 2015 ein neues Mitglied bestellt worden ist.

## Mitglieder des Aufsichtsrats

**Dr. Wulf H. Bernotat**

### Vorsitzender

Ehemaliger Vorstandsvorsitzender der E.ON SE

**Prof. Dr. Edgar Ernst**

### Stellvertretender Vorsitzender

Präsident der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e.V.

**Burkhard Ulrich Drescher**

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

**Dr. Ute Geipel-Faber (seit 1. November 2015)**

Unternehmensberaterin

**Dr. Florian Funck**

Mitglied des Vorstands der Franz Haniel & Cie. GmbH

**Hendrik Jellema (seit 2. Juni 2015)**

Vorstandsvorsitzender der Stiftung „Berliner Leben“  
Ehemaliges Mitglied des Vorstands der GEWOBAAG

**Daniel Just (seit 2. Juni 2015)**

Vorstandsvorsitzender der Bayerischen Versorgungskammer

**Hildegard Müller**

Ehemalige Vorsitzende der Hauptgeschäftsführung des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft

**Prof. Dr. Klaus Rauscher**

Unternehmensberater



**Clara-Christina Streit**

Ehemalige Senior Partnerin bei McKinsey & Company Inc.

**Christian Ulbrich**

Vorsitzender der Geschäftsführung von Jones Lang LaSalle EMEA (Europa, Mittlerer Osten und Afrika) sowie Mitglied des Vorstands der Jones Lang LaSalle Inc.

**Gerhard Zeiler (seit 2. Juni 2015)**

Präsident von Turner Broadcasting System International Inc.

**Ausgeschieden aus dem Aufsichtsrat**

**Manuela Better (bis 31. Mai 2015)**

Ehemalige Vorstandsvorsitzende der Hypo Real Estate Holding AG (HRE) sowie ehemaliges Mitglied des Vorstands der Deutschen Pfandbriefbank AG (pbb)

**Ausschüsse des Aufsichtsrats**

**Prüfungsausschuss**

Prof. Dr. Edgar Ernst, Vorsitzender  
Dr. Wulf H. Bernotat  
Burkhard Drescher (seit 2. November 2015)  
Dr. Florian Funck  
Hendrik Jellema (seit 2. November 2015)  
Christian Ulbrich (bis 31. Mai 2015)

**Finanzausschuss**

Clara-Christina Streit, Vorsitzende  
Dr. Wulf H. Bernotat  
Manuela Better (bis 31. Mai 2015)  
Dr. Ute Geipel-Faber (seit 2. November 2015)  
Daniel Just (seit 2. November 2015)  
Christian Ulbrich (seit 1. Juni 2015)

**Präsidial- und Nominierungsausschuss**

Dr. Wulf H. Bernotat, Vorsitzender  
Hildegard Müller  
Prof. Dr. Klaus Rauscher  
Clara-Christina Streit  
Gerhard Zeiler (seit 2. November 2015)

# Bericht des Aufsichtsrats



## Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Funktion als Aufsichtsrat konnten wir den Vorstand der Vonovia SE (bis zum 19. August 2015: Deutsche Annington Immobilien SE, kurz DAIG) durch ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2015 begleiten. Wir freuen uns, dass es dem Vorstand gelang, die neu erworbenen Unternehmen plangemäß in den Konzern zu integrieren und zugleich das Operativgeschäft sehr erfolgreich weiterzuentwickeln. Das Unternehmenswachstum öffnete Vonovia den Aufstieg in den DAX, sodass im Leitindex der Deutschen Börse erstmals auch ein Immobilienunternehmen vertreten ist.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 die Geschäftsführung des Vorstands kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Wir konnten uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten stets und in angemessener Tiefe nach. Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat er uns regelmäßig, zeitnah und umfassend unterrichtet, sowohl in schriftlicher als auch in mündlicher Form. Dies beinhaltete auch Informationen über Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung.

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

## Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat von Vonovia besteht aus zwölf Mitgliedern. Wir stehen dem Vorstand bei wesentlichen Entscheidungen beratend zur Seite. Im Rahmen einer vertrauensvollen Zusammenarbeit informiert uns der Vorstand, er bestand im Berichtszeitraum aus drei bzw. fünf Mitgliedern, regelmäßig über wichtige Ereignisse und die strategische Ausrichtung des Unternehmens.

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

## Arbeitsschwerpunkte

Gemäß den uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns im Rahmen unserer Überwachungs- und Beratungstätigkeit auch in der vergangenen Geschäftsperiode ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gruppe, mit den Integrationsarbeiten sowie mit ihrer strategischen Weiterentwicklung. Schwerpunkte unserer Beratungen und Beschlüsse im vergangenen Jahr bildeten die Integration der GAGFAH und der SÜDEWO sowie – im letzten Quartal 2015 – das Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutschen Wohnen AG.

## Sitzungen

Im Geschäftsjahr 2015 trat der Aufsichtsrat insgesamt sechzehnmal zusammen. Achtmal fand sich unser Gremium zu Sitzungen zusammen, dreimal tagten wir via Telefonkonferenz, und fünfmal trafen wir Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren. Zur Vorbereitung der jeweiligen Sitzungen übermittelte uns der Vorstand schriftliche Berichte und Beschlussvorschläge. Abgesehen von vier Sitzungen waren alle Aufsichtsratssitzungen vollständig besetzt. Den Sitzungen vom 29. April 2015 und vom 27. Juli 2015 blieb jeweils ein Mitglied entschuldigt fern, den beiden Sitzungen am 30. November 2015 blieben zwei Mitglieder entschuldigt fern.

Am **9. Februar 2015** beriet und beschloss der Aufsichtsrat im Rahmen einer Telefonkonferenz über zwei Abweichungen in der Entsprechenserklärung von den Vorschriften des Deutschen Corporate Governance Kodex (langfristige Vorstandsvergütung bzw. spätere Zeitpunkte der Veröffentlichung der Berichte über die ersten beiden Quartale aufgrund der Erstkonsolidierung der GAGFAH-Gruppe).

Am **24. Februar 2015** erteilten wir im schriftlichen Verfahren unsere Zustimmung zur Durchführung der Angebotskapitalerhöhung I im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der DAIG an die Aktionäre der GAGFAH S.A.

In der Telefonkonferenz am **4. März 2015** befassten wir uns mit Details im Zusammenhang mit dem Zusammenschluss zwischen der DAIG und der GAGFAH. Darunter fielen die Refinanzierungsmaßnahmen durch das EMTN-Programm, Berichte zur operativen Geschäftsentwicklung und zur Integration der GAGFAH, die Financial Performance der Gruppe insgesamt sowie das Branding inklusive Findung des neuen Unternehmensnamens. Unser Gremium billigte den Einzel- und Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2014 und bereitete die Tagesordnung der Hauptversammlung 2015 vor. Des Weiteren erörterten wir Themen zur Vorstandsvergütung und die Berufung der GAGFAH-Vorstände Thomas Zinnöcker und Gerald Klinck in den Vorstand der DAIG.

Am **30. März 2015** erteilte der Aufsichtsrat im schriftlichen Verfahren seine Zustimmung zur Bestellung der Herren Thomas Zinnöcker und Gerald Klinck in den Vorstand und ernannte Thomas Zinnöcker zum stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden. In diesem Zusammenhang nahm das Gremium die Geschäftsverteilung im künftig fünfköpfigen Vorstand vor und

legte die Ziele für 2015 im Rahmen des Short-Term-Incentive-Plans fest.

Am **29. April 2015** kam der Aufsichtsrat zu einer Sitzung zusammen, deren Fokus auf der Geschäftsentwicklung und Financial Performance lag. In diesem Zusammenhang wurden die Aktienkursentwicklung und das Feedback der Investoren und Analysten erörtert. Ebenfalls auf der Tagesordnung stand ein Bericht zur Integration der GAGFAH. Der Aufsichtsrat gab seine Zustimmung zu einer weiteren Kapitalerhöhung für Andienungsrechte der GAGFAH-Aktionäre sowie zur Bestimmung der Zielerreichung innerhalb des Long-Term-Incentive-Plans 2014.

Am **28. Mai 2015** erteilte der Aufsichtsrat schriftlich seine Zustimmung zum Wechsel von Herrn Christian Ulbrich vom Prüfungsausschuss in den Finanzausschuss per 1. Juni 2015 als Nachfolger von Frau Manuela Better.

Am **12. und 13. Juni 2015** erörterten wir im Rahmen einer Telefonkonferenz (mit anschließender Entscheidung im schriftlichen Verfahren) die Möglichkeit zum Erwerb der SÜDEWO-Unternehmensgruppe unter Berücksichtigung aller damit im Zusammenhang stehenden Themen wie zum Beispiel die Finanzierung, die Sozialcharta und die zu erwartenden Reaktionen von Politik und Öffentlichkeit. Vorstand und Finanzausschuss schlugen in diesem Zusammenhang vor, eine größere Bezugsrechtskapitalerhöhung durchzuführen. Im schriftlichen Verfahren stellte der Aufsichtsrat den Erwerb der SÜDEWO unter den Vorbehalt der Klärung der zu dem Zeitpunkt noch offenen letzten Verhandlungspositionen und erteilte seine Zustimmung zu einer Grundkapitalerhöhung um 107.538.606 Stückaktien (Nennwert je 1,00 €) gegen Gewährung von Bezugsrechten.

Am **18. Juni 2015** gab der Aufsichtsrat im schriftlichen Verfahren seine Zustimmung zum Vollzug des Erwerbs und der Finanzierung der SÜDEWO, insbesondere der Bezugsrechtskapitalerhöhung, nachdem alle offenen Erwerbs- und Finanzierungspunkte final geklärt worden waren.

In der ordentlichen Sitzung am **27. Juli 2015** kam im Rahmen eines Berichts zur operativen Geschäftsentwicklung die Steigerung der Kundenzufriedenheit durch die Einführung des „Smart Metering“ zur Sprache, das eine schnellere Erstellung der Energieabrechnungen gewährleistet. Ausführlich erörtert wurde der aktuelle Stand bei der Integration der GAGFAH.

Des Weiteren beriet und beschloss der Aufsichtsrat über die Financial Performance, Finanzierungsmaßnahmen und Personalangelegenheiten. In Umsetzung des Gesetzes zur Förderung des Anteils weiblicher Führungskräfte beschloss der Aufsichtsrat, den Anteil der Frauen im Aufsichtsrat bis zum 30. Juni 2017 auf 25 % auszubauen und den Frauenanteil im Vorstand bis zum selben Zeitpunkt bei 0 % zu belassen.

In der Sitzung am **8. September 2015** beauftragten wir die KPMG als Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, legten das Honorar und gemeinsam mit dem Abschlussprüfer die Prüfungsschwerpunkte fest. Die zukünftige Strategie stand ebenfalls im Fokus unserer Beratungen.

Inhalt der Sitzung am **6. Oktober 2015** war die potenzielle Übernahme der Deutschen Wohnen AG. Der Vorstandsvorsitzende Rolf Buch informierte unser Gremium über die Gesamtsituation und fasste die strategischen und operativen Gründe für eine Übernahme der Deutschen Wohnen AG zusammen. Der Aufsichtsrat besprach die mögliche Transaktionsstruktur, die Finanzierung und erkennbare Risiken. Darüber hinaus erörterten wir die Hedging Strategie unseres Unternehmens.

Am **12. Oktober 2015** führten wir im Rahmen einer Telefonkonferenz das Gespräch über eine potenzielle Übernahme der Deutschen Wohnen AG fort. Wir berieten einen konkreten Angebotsvorschlag an die Aktionäre der Deutschen Wohnen AG, den der damit betraute Finanzausschuss am Abend des 13. Oktobers 2015 unter Vorbehalt der Maßgaben der Ratingagentur Standard & Poor's beschloss. Dabei wurde die Einholung einer Fairness Opinion (Bestätigung einer Bank zur Vertretbarkeit des Angebots) festgelegt.

In der ordentlichen Sitzung am **2. November 2015** beriet und beschloss der Aufsichtsrat über Wahlen zu den Ausschüssen, die nach der Vervollständigung des Aufsichtsrats um Frau Dr. Ute Geipel-Faber per 1. November 2015 auf fünf Mitglieder aufgestockt werden sollten. Unser Gremium beschloss, eine Selbstprüfung der Effizienz seiner Zusammenarbeit entsprechend den Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex vorzunehmen. Weitere Tagesordnungspunkte betrafen die Ausschussarbeit, die Reaktionen auf das Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutschen Wohnen AG sowie die Integration der GAGFAH. Darüber hinaus genehmigten wir den Verkauf von zwei Portfolios und beschlossen die Akquisition eines Portfolios.

Am **30. November 2015** kam der Aufsichtsrat – vor und nach der außerordentlichen Hauptversammlung – zu zwei Sitzungen zusammen, in denen wir verschiedene große Themenkomplexe berieten und genehmigten. Dazu zählten die Refinanzierung der Übernahme der Deutschen Wohnen AG durch das EMTN-Programm sowie – nach ausführlicher Diskussion verschiedener Einzelthemen und Aspekte – das Budget für das Jahr 2016. Das Gremium erörterte den Fünfjahresplan der Gesellschaft unter Berücksichtigung von diversen Szenarien und besprach die Ergebnisse der Effizienzprüfung 2015 zur Aufsichtsratsarbeit.

In der letzten Zusammenkunft des Jahres am **4. Dezember 2015** beschlossen wir im schriftlichen Verfahren, weitere Aktien der Deutschen Wohnen AG bis unterhalb einer Beteiligungshöhe von 5 % zu erwerben mit dem Ziel einer Mindestannahmequote von 57,1 %.

#### Arbeit der Ausschüsse

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

#### Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss erweiterte sich zum 2. November 2015 von drei auf fünf Mitglieder. Bis zum 31. Mai 2015 bestand er aus Prof. Dr. Edgar Ernst (Vorsitzender), Dr. Florian Funck, Christian Ulbrich und Dr. Wulf H. Bernotat. Mit Ablauf des 31. Mai 2015 schied Christian Ulbrich als Mitglied aus. Am 2. November 2015 traten Burkhard Drescher und Hendrik Jellema dem Ausschuss als neue Mitglieder bei.

In insgesamt vier Sitzungen nahm der Ausschuss die Prüfung des Jahres-, Quartals-, Halbjahres- und Neunmonatsabschlusses vor. In der Sitzung am 4. März 2015 prüfte das Gremium die Einzel- und Konzernabschlüsse zum 31. Dezember 2014 und formulierte einen Vorschlag zur Ergebnisverwendung. Weitere Themen waren ein Bericht der Internen Revision zum Prüfungsaufwand für die Akquisitionen DeWAG und Vitus und die Zusammenlegung der Revisionsbereiche der DAIG und der GAGFAH. In seiner Sitzung am 29. Mai 2015 befasste sich der Ausschuss insbesondere mit dem Zwischenabschluss zum ersten Quartal, mit Anpassungen im Bereich des Risikomanagements, mit der steuerlichen Lage des Unternehmens

sowie mit der Unternehmenscompliance. In der Sitzung am 18. August 2015 billigte der Ausschuss den Halbjahresabschluss und besprach die aktuelle Bewertung des GAGFAH-Portfolios. Weitere Punkte waren ein Bericht der Internen Revision zur IT-Sicherheit, ein Compliance-Statusbericht und die potenzielle Aufnahme des Unternehmens in den DAX. Im Blickpunkt der Sitzung am 2. November 2015 standen neben der Prüfung des Neunmonatsabschlusses die Themen Non-Audit Services, die EU-Audit-Reform, Risikomanagement, Revision, Compliance, wesentliche Rechtsstreitigkeiten sowie die steuerliche Lage des Unternehmens. Darüber hinaus besprach der Ausschuss das vorläufige Ergebnis der Immobilienbewertung.

### **Finanzausschuss**

Der Finanzausschuss setzt sich seit dem 2. November 2015 ebenfalls aus fünf Mitgliedern zusammen; vor diesem Datum bestand er aus drei Mitgliedern: Clara-Christina Streit (Vorsitz), Manuela Better und Dr. Wulf H. Bernotat. Am 31. Mai 2015 schied Manuela Better aus dem Ausschuss aus. Neues Mitglied seit dem 1. Juni 2015 ist Christian Ulbrich. Am 2. November 2015 traten Dr. Ute Geipel-Faber und Daniel Just dem Ausschuss bei.

Der Finanzausschuss trat im Berichtsjahr zu drei Sitzungen (März, Juli, November) und fünf Telefonkonferenzen (April, Mai, Juni, Oktober und Dezember) zusammen. An drei Terminen wurden Beschlüsse in schriftlicher Form gefasst. In der Sitzung am 4. März 2015 befasste sich das Gremium schwerpunktmäßig mit der Darstellung der zum Erwerb der GAGFAH S.A. erforderlichen und bis zu dem Zeitpunkt unternehmenen Finanzierungsmaßnahmen. Am 16. März 2015 gab der Ausschuss schriftlich seine Zustimmung zur Begebung von Unternehmensanleihen nach Maßgabe des EMTN-Programms. Am 25. März 2015 genehmigte der Ausschuss schriftlich die Weiterveräußerung eines Kontingents von knapp unter 1.000 Wohnungen als nachlaufende Maßnahme zur Akquisition des Franconia-Portfolios. Die zum Erwerb der GAGFAH S.A. erforderlichen und bislang unternommenen Finanzierungsmaßnahmen standen im Fokus einer Telefonkonferenz am 22. April 2015. In einer Telefonkonferenz am 8. Mai 2015 erörterten die Teilnehmer mehrere Möglichkeiten zur Erweiterung des Portfolios und berieten unter anderem über eine Barkapitalerhöhung und eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsgewährung. Am 18. Mai 2015 gab der Ausschuss schriftlich seine Zustimmung zur Durchführung einer Angebotskapitalerhöhung im Rahmen des Andienungsrechts der Aktionäre der GAGFAH S.A. Telefonisch konferierten die Ausschussmitglieder am 5. Juni 2015 über die SÜDEWO-Transaktion und über diverse

Kapitalmaßnahmen (Bezugsrechtskapitalerhöhungen). In der Sitzung am 27. Juli 2015 fasste der Ausschuss den Beschluss zur Zustimmung zum Verkauf von drei Portfolios und formulierte Empfehlungen an den Aufsichtsrat hinsichtlich der vorfälligen Rückzahlung von Darlehen und einer erhöhten Betriebsmittelkreditlinie zugunsten eines effizienten Cash Managements. Ebenfalls zur Sprache kamen Investor-Relations-Themen, darunter die mögliche Aufnahme in den DAX.

Schwerpunkt im vierten Quartal war die Vorbereitung zur Abgabe eines öffentlichen Übernahmeangebots für die Deutsche Wohnen AG. In einer Telefonkonferenz am 13. Oktober 2015 beriet der Ausschuss in diesem Zusammenhang über Strategie, Risiken und Finanzierung. In der Sitzung am 2. November 2015 erörterten die Ausschussmitglieder den aktuellen Stand nach Unterbreitung des Übernahmeangebots und berieten bzw. beschlossen diverse Finanzierungsmaßnahmen, die sich aus dem Erwerb der GAGFAH ergaben. Weiterhin formulierte der Ausschuss Empfehlungen zu Verkaufs- und Akquisitionsprojekten. In einer Telefonkonferenz am 11. Dezember 2015 beschloss der Ausschuss eine Empfehlung an den Aufsichtsrat, in Ergänzung zum Übernahmeangebot Maßnahmen zur Absicherung des Übernahmeverfahrens zu ergreifen.

### **Präsidial- und Nominierungsausschuss**

Wie die beiden anderen Ausschüsse wurde am 2. November 2015 auch der Präsidial- und Nominierungsausschuss auf fünf Mitglieder aufgestockt. Bis zu diesem Datum bestand der Ausschuss aus Dr. Wulf H. Bernotat (Vorsitzender), Hildegard Müller, Clara-Christina Streit und Prof. Dr. Klaus Rauscher. Am 2. November 2015 kam Gerhard Zeiler als neues Mitglied hinzu.

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss tagte 2015 dreimal und beriet sich einmal per Telefonkonferenz. Zwei Beschlüsse erfolgten in schriftlicher Form. Thema der Sitzung vom 22. Januar 2015 war die Änderung des Vorstandsvergütungselements „Long-Term-Incentive-Plan“ (LTIP). Hierzu wurde mittels eines unabhängigen Vergütungsexperten ein Modell für einen neuen LTIP diskutiert und dem Aufsichtsrat vorgeschlagen. Am 4. März 2015 beriet der Ausschuss über die Bestellung von Thomas Zinnöcker und Gerald Klinck zu Vorstandsmitgliedern sowie die Verlängerung des Vorstandsmandats von Dr. A. Stefan Kirsten. Dem Aufsichtsrat wurde ein Vorschlag unterbreitet, der auch die Dienstverträge dieser drei Personen beinhaltete. Weiterhin standen der Long-Term-Incentive-Plan und der Short-Term-Incentive-Plan im Fokus der Sitzung. Letzterer wurde auf die Zielerreichung 2014 und die Zielvereinbarung 2015 hin überprüft. Ein weiterer Punkt war die Wahl von



drei neuen Aufsichtsratsmitgliedern durch die Hauptversammlung im Zuge des Erwerbs der Mehrheit an der GAGFAH S.A. In einer Telefonkonferenz am 27. April 2015 fasste der Präsidialausschuss einen Beschluss über die Festlegung der Zielerreichung der zweiten Vorstands-LTIP-Periode (1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014). In der Sitzung vom 27. Juli 2015 beriet der Ausschuss über eine Anpassung der LTIP-Aktiengewährung nach der Kapitalerhöhung und empfahl dem Aufsichtsrat einen Beschluss über die Zielgrößen für den Frauenanteil in Aufsichtsrat und Vorstand bis zum 30. Juni 2017. In der Sitzung am 29. September 2015 bestätigte der Ausschuss in schriftlicher Form die Mandatsübernahme des Vorstandsmitglieds Thomas Zinnöcker als Aufsichtsrat der CORESTATE Capital AG in Zug/Schweiz. Ebenso bestätigte der Ausschuss am 23. November 2015 die Mandatsübernahme des Aufsichtsratsmitglieds Daniel Just als Aufsichtsrat der Universal Investment GmbH, Frankfurt/Main.

### Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE verpflichten sich den Prinzipien einer guten Corporate Governance. Dazu haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats auch im Berichtsjahr mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex beschäftigt. Im Februar 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Darüber hinaus berichtet der Vorstand zugleich auch für den Aufsichtsrat in der Erklärung zur Unternehmensführung über die Corporate Governance bei Vonovia (ehemals Deutsche Annington Immobilien SE). Beide Erklärungen werden vom Unternehmen auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zur Einsicht eingestellt.

### Abschlussprüfung

Die von der Hauptversammlung am 30. April 2015 zum Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahres 2015 gewählte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE für das Geschäftsjahr 2015 sowie den entsprechenden zusammengefassten Lagebericht einschließlich des zugrunde liegenden Rechnungswesens geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Ferner wurde im Rahmen der Abschlussprüfung die Einrichtung und Eignung eines Risikofrüherkennungssystems von unserem Wirtschaftsprüfer geprüft.

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

Der Einzelabschluss wurde vom Vorstand nach den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung, nach den Regeln des HGB und nach den ergänzenden Vorschriften des AktG aufgestellt. Der Konzernabschluss wurde vom Vorstand nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie nach den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden Vorschriften.

Für den Einzelabschluss und den Konzernabschluss hat die Vonovia SE einen zusammengefassten Lagebericht nach den Vorgaben des DRS 20 aufgestellt.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Jahresabschluss, den Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht sowie die Prüfungsberichte des Wirtschaftsprüfers rechtzeitig erhalten. Auf Basis der Vorbefassung und Prüfung durch den Prüfungsausschuss, über die der Vorsitzende des Prüfungsausschusses dem Aufsichtsrat Bericht erstattet hat, hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss, dem Konzernabschluss, dem zusammengefassten Lagebericht der Vonovia SE für das Geschäftsjahr 2015 sowie mit dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns befasst.

Der Abschlussprüfer erläuterte sowohl in einer gemeinsamen Sitzung am 2. März 2016 mit dem Prüfungsausschuss als auch in der anschließenden Sitzung des Aufsichtsrats (am 2. März 2016) die Ergebnisse seiner Prüfung insgesamt und die einzelnen Prüfungsschwerpunkte. Im Besonderen setzte sich der Abschlussprüfer mit der Bilanzierung der Unternehmenserwerbe und der damit im Zusammenhang stehenden Bilanzierung des Geschäfts- und Firmenwertes, und dabei wieder insbesondere mit dessen Werthaltigkeit auseinander. Ferner befasste sich der Abschlussprüfer mit den Auswirkungen der GAGFAH- und der SÜDEWO-Integration, mit der angepassten Segmentberichterstattung, mit der Immobilienbewertung, mit den Eigen- und Fremdkapitaltransaktionen des Geschäftsjahres und mit der steuerlichen Situation der Vonovia Gruppe. Unsere Fragen wurden vom Prüfer eingehend beantwortet. Nach

eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen ergaben sich für uns keine Einwendungen. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers stimmten wir deshalb zu. Am 2. März 2016 billigten wir entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE nebst zusammengefasstem Lagebericht. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Dabei wurden insbesondere die Liquidität der Gesellschaft, bzw. der Gruppe, die steuerlichen Aspekte, die Finanz- und die Investitionsplanung sowie mögliche zusätzliche, für das öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutschen Wohnen AG dividendenberechtigte Aktien berücksichtigt. Der Aufsichtsrat schließt sich nach dieser Prüfung dem Vorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung an, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 eine Dividende in Höhe von 0,94 je Aktie bzw. insgesamt 438.040.586,56 € auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2015 an die Aktionäre als Dividende (entsprechend 0,94 € je Aktie) auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 322.220.633,85 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene zum 31. Dezember 2015 hinausgehen.

### Personalia

Im Berichtszeitraum gab es im Vorstand folgende personelle Veränderungen: Mit Wirkung zum 1. April 2015 neu in den Vorstand berufen wurden Thomas Zinnöcker und Gerald Klinck. Thomas Zinnöcker übernahm zugleich die Position des Stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden.

Neu in den Aufsichtsrat berufen wurden mit Wirkung zum 2. Juni 2015 Hendrik Jellema, Daniel Just und Gerhard Zeiler. Mit Wirkung zum 1. November 2015 hinzu trat Dr. Ute Geipel-Faber. Den Aufsichtsrat verließ mit Wirkung zum 31. Mai 2015 Manuela Better.

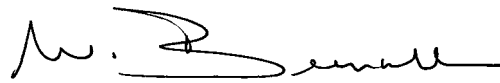
Nach der erfolgreichen Integration der GAGFAH, die er umfassend verantwortete, legte Thomas Zinnöcker sein Vorstandsmandat mit Wirkung zum 31. Januar 2016 nieder. Der Aufsichtsrat dankt Thomas Zinnöcker ausdrücklich für die sehr gute Zusammenarbeit während des vergangenen Jahres. Mit seiner Kompetenz und Führungskraft hat Thomas Zinnöcker wesentlich zur erfolgreichen Integration der Portfolien im vergangenen Jahr beigetragen.

### Schlusswort

Wir danken dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Arbeitnehmervertretungen von Vonovia für ihre hervorragende Leistung, mit der sie erneut den großen Erfolg des Unternehmens im vergangenen Jahr ermöglicht haben.

Düsseldorf, den 2. März 2016

Für den Aufsichtsrat



Dr. Wulf H. Bernotat, Vorsitzender

# Corporate Governance-Bericht



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

## Grundlagen

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

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

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Deshalb bekennen wir uns auch zu den wesentlichen Zielen und Grundsätzen der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft, deren Mitglied wir seit 14. November 2003 sind. 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.

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

Im Februar 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft ([www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

## Maßstäbe der Unternehmensführung

Corporate Governance, das Handeln nach den Prinzipien verantwortungsvoller, an nachhaltiger Wertschöpfung orientierter Unternehmensführung, ist für die Vonovia Gruppe ein umfassender Anspruch, der alle Bereiche des Unternehmens einbezieht. Transparente Berichterstattung und Unternehmenskommunikation, eine an den Interessen aller am Unternehmen interessierten Parteien ausgerichtete Unternehmensführung, die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowohl von Vorstand und Aufsichtsrat als auch der Mitarbeiter untereinander sowie die Einhaltung geltenden Rechts sind wesentliche Eckpfeiler der Unternehmenskultur.

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

### Grundlegendes zur Unternehmensverfassung

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

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

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

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

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

### Hauptversammlung

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

### Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand und ist in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar eingebunden. Der Aufsichtsrat übt seine Tätigkeit nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung, seiner Geschäftsordnung und seiner Beschlüsse aus. Er besteht aus zwölf Mitgliedern, die jeweils für vier Geschäftsjahre gewählt werden. Der Aufsichtsrat überwacht kontinuierlich die Geschäftsführung und begleitet den Vorstand beratend.

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

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

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

Dem Aufsichtsrat sitzt ein unabhängiges Mitglied vor. Gleiches gilt für die Ausschüsse, die der Aufsichtsrat gebildet hat (vgl. S. 66 f.).

Der Aufsichtsratsvorsitzende leitet die Sitzungen und koordiniert die Kommunikation. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben grundsätzlich gleiche Rechte und Pflichten. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden vor allem in den Aufsichtsratssitzungen, bei Bedarf aber auch im schriftlichen Verfahren oder im Wege sonstiger Kommunikation gefasst. Halbjährlich finden mindestens drei Sitzungen statt. Daneben kann im Bedarfsfall und auf Grundlage der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats jederzeit auf Antrag eines Mitglieds oder des Vorstands eine Sitzung des Aufsichtsrats oder seiner Ausschüsse einberufen werden. Im Geschäftsjahr 2015 hat der Aufsichtsrat – einschließlich Telefonkonferenzen – sechzehnmal getagt.

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

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

Ein Aufsichtsratsmitglied, das außerdem dem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, soll neben dem Aufsichtsratsmandat in der Gesellschaft nicht mehr als zwei weitere Aufsichtsratsmandate in börsennotierten Gesellschaften oder in Aufsichtsgremien von Gesellschaften, die vergleichbare Anforderungen stellen, wahrnehmen, die nicht dem Konzern derjenigen Gesellschaft angehören, in der die Vorstandstätigkeit ausgeübt wird. Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens wahrnehmen.

## Ausschüsse des Aufsichtsrats

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

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

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

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



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

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

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

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

## Der Vorstand

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

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

Dem Vorstand gehören Rolf Buch (Vorstandsvorsitzender) sowie Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck an. Weitere Informationen finden sich im Geschäftsbericht 2015 auf Seite 64 ff.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Vorstand stimmt die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat ab und erörtert mit ihm turnusmäßig den Stand der Umsetzung der Unternehmensstrategie. Außerdem unterrichtet der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig schriftlich und mündlich unter anderem über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens. So erhält der Aufsichtsrat zeitnah und regelmäßig vom Vorstand detaillierte Unterlagen zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur aktuellen Unternehmenssituation sowie halbjährlich einen Risikomanagementbericht, der sich mit den wichtigsten Risiken für das Geschäft der Vonovia SE auseinandersetzt. Auf der Grundlage dieser Berichterstattung überwacht der Aufsichtsrat die Geschäftsführung des Vorstands.

#### **Vermeidung von Interessenkonflikten**

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

#### **Umsetzung des Gesetzes zur Förderung des Anteils weiblicher Führungskräfte**

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

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

Die Gesellschaft besteht unterhalb des Vorstands aus einer Führungsebene. Deshalb war die Zielgrößenverpflichtung lediglich für diese, 20 Personen umfassende Ebene durch den Vorstand zu bestimmen. Ausgehend von einem 20 %-Frauenanteil im Beschlusszeitpunkt soll die Quote nach dem ersten Festlegungszeitraum bis zum 30. Juni 2017 auf 25 % steigen.

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

#### **Transparenz**

Aktionäre können sich auf unserer Internetseite rechtzeitig und umfassend über unser Unternehmen informieren und aktuelle wie auch historische Unternehmensdaten abrufen. Vonovia veröffentlicht dort unter anderem regelmäßig die gesamte Finanzberichterstattung, wesentliche Informationen über die Organe der Gesellschaft, ihre Corporate-Governance-Dokumentation, ad-hoc-pflichtige Informationen, Pressemitteilungen sowie gemäß § 15a WpHG meldepflichtige Wertpapiergeschäfte (Directors' Dealings).

Unsere Aktionäre können ihr Stimmrecht selbst oder durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl oder aber durch einen weisungsgebundenen, von der Gesellschaft bestellten Vertreter ausüben. Unsere Aktionäre haben auch die Möglichkeit ihre Stimmen im Wege der Briefwahl abzugeben; die Einzelheiten hierzu sind in der jeweiligen Einladung zur Hauptversammlung dargestellt. Die gesamte Dokumentation zur Hauptversammlung sowie die Möglichkeit zur Vollmacht- und Weisungserteilung an den Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft sowie zur Abgabe der Briefwahl sind auf der Internetseite für jeden Aktionär rechtzeitig verfügbar.

### **Rechnungslegung und Abschlussprüfung**

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist der von der Hauptversammlung gewählte Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer. Den Jahresabschluss der Vonovia SE stellen wir nach den Vorschriften des HGB und des AktG auf, den Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS). Zusätzlich stellen wir entsprechend den Anforderungen des HGB und des AktG einen zusammengefassten Lagebericht auf. Die Rechnungslegung liegt in der Verantwortung des Vorstands. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden vom Aufsichtsrat geprüft und festgestellt bzw. gebilligt.

Neben dieser Rechnungslegung für das Gesamtjahr erstellen wir für das erste bis dritte Quartal jeweils einen Quartalsbericht nach den Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes, der vor seiner Veröffentlichung mit dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats diskutiert wird.

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

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

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





# Zusammengefasster Lagebericht

Durch Zukäufe und durch organisches Wachstum haben wir unser Ergebnis deutlich gesteigert. Gleichzeitig haben wir die Qualität unserer Wohnungen weiter verbessert. Diesen Weg wollen wir auch 2016 fortsetzen.



# Grundlagen des Konzerns



## Unternehmen und Geschäftsmodell

### Das Unternehmen

Vonovia ist ein modernes, leistungsfähiges Dienstleistungsunternehmen, das Menschen bundesweit ein Zuhause gibt und in der Wohnungswirtschaft Impulse setzt. Vonovia bietet ihren Kunden bezahlbaren Wohnraum und wohnungsnaher Dienstleistungen aus einer Hand. Durch die effiziente Bewirtschaftung der Wohnungen kann Vonovia den Mietern bezahlbaren Wohnraum mit modernen Leistungen anbieten und zugleich ein verlässlicher Partner für die öffentlichen Interessengruppen und langfristig orientierte Anleger sein.

Vonovia ist gemessen am Verkehrswert des Portfolios und der Anzahl an Wohneinheiten **das größte deutsche Wohnungsunternehmen im privatwirtschaftlichen Sektor**. Auf übernationaler Ebene ist Vonovia, gemessen am Verkehrswert des Portfolios, das zweitgrößte börsennotierte Immobilienunternehmen Kontinentaleuropas. Zum 31. Dezember 2015 umfasste das Portfolio der Gruppe 357.117 Wohneinheiten, 89.746 Garagen und Stellplätze sowie 3.399 Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtverkehrswert in Höhe von rund 24 Mrd. €.

Das Portfolio von Vonovia befindet sich vornehmlich in zusammenhängenden Siedlungen, verteilt auf etwa **770 Städte und Gemeinden in Deutschland**. Die Anliegen der Kunden werden vor Ort durch eigene Objektbetreuer, Mitarbeiter im Garten- und Landschaftsbau für die Außenanlagen und die unternehmenseigene Handwerkerorganisation wahrgenommen, um Kundennähe und einen bedarfsgerechten, schnellen und zuverlässigen Service sicherzustellen. Vonovia beschäftigte zum 31. Dezember 2015 6.368 Mitarbeiter.

Vonovia investiert nachhaltig in Instandhaltung, Modernisierung und den seniorengerechten Umbau ihrer Gebäude. Vor Ort unterstützt das Unternehmen über Kooperationen auch

soziale und kulturelle Projekte, die das nachbarliche Gemeinschaftsleben bereichern. Außerdem übernimmt unser Unternehmen durch seine Investitionsprogramme städtebauliche und gesellschaftliche Verantwortung.

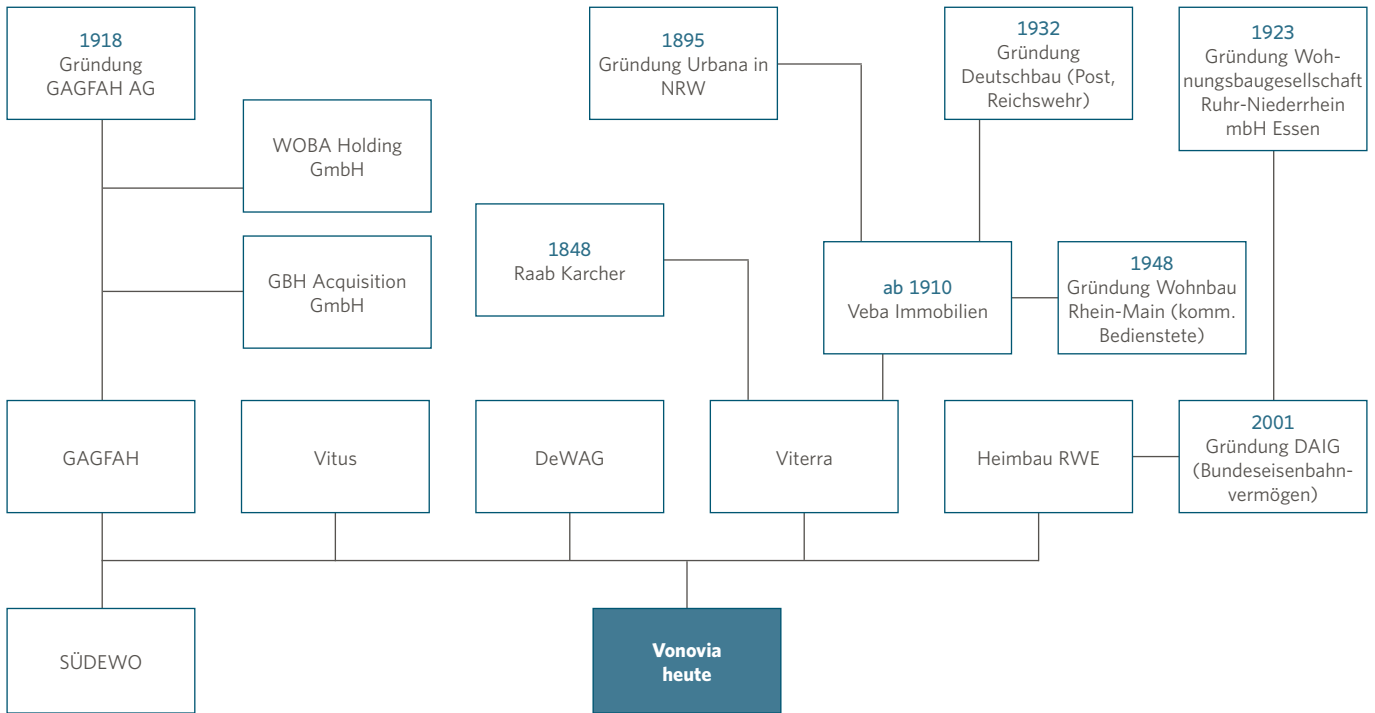
Parallel zur nachhaltig erfolgreichen und modernen **Bewirtschaftung** entwickelt unser Konzern seinen Immobilienbestand durch **Akquisitionen und Verkäufe** gezielt weiter. Die mit den neu erworbenen Portfolios verbundenen Ziele liegen in einer gesamthaften Stärkung der regionalen Präsenz in Deutschland, in der Realisierung operativer und finanzieller Skaleneffekte sowie in einer Optimierung der Strukturen.

In der Verfolgung der **Extension-Strategie** heben wir Potenziale durch die Ausschöpfung von Produkt- und Serviceinnovationen. So bauen wir unsere Leistungen zunehmend weiter aus, indem wir **Services rund um die Immobilie** anbieten, die entweder eine Vertiefung unserer Wertschöpfungskette oder eine Erweiterung bzw. Verbesserung des Serviceangebots für unsere Kunden beinhalten. Somit arbeiten wir nachhaltig an der Verbesserung unserer Kundenzufriedenheit.

Die **Geschichte von Vonovia** ist wichtig für das Verständnis des Unternehmens und des heutigen Geschäftsmodells: Die Vorläuferunternehmen gehen zurück bis auf das Jahr 1848, dem Gründungsjahr von Raab Karcher. Die Wurzeln reichen bis in die Phase des gemeinnützigen Wohnungsbaus zurück, also jenem Wohnungsbau, der Arbeitern, Angestellten und Beamten über Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften preisgünstigen Wohnraum bereitstellte. Damit befinden sich im Bestand von Vonovia viele Siedlungen, die in ihrer Zeit modellhaft waren und heute unter Denkmalschutz stehen.

Das Wohnen in sogenannten Arbeitersiedlungen bedeutete über erschwingliche Wohnraumpreise hinaus ein kollektives Zusammenleben unter Arbeitskollegen und Nachbarn. Gemeinschaftsgefühl und Fürsorge bestimmten das Miteinander.

Vonovia Geschichte



Diese historischen Werte sollen sich auch zukünftig im Leitbild von Vonovia widerspiegeln.

Zur Geschichte von Vonovia gehört auch die Phase, in der die Wohnungsportfolien durch Privatisierung in die Hände von Finanzinvestoren übergingen. Durch diese Entwicklungen in den 1990er Jahren erfuhr der deutsche Wohnungsmarkt insgesamt einen nachhaltigen Wandel. Eine Ausprägung war, dass das Verhältnis zwischen dem grundlegenden Bedürfnis der Mieter nach sicherem und bezahlbarem Wohnen und Investorenrendite in eine Schiefelage geriet. Das durch die Private-Equity-Investoren verfolgte Geschäftsmodell hat schlussendlich in der Wohnungswirtschaft nachhaltig nicht den erhofften Erfolg zeigen können.

Mit dem **Börsengang** der Deutschen Annington Immobilien SE im Jahr 2013 startete die aktuelle Ära in der Unternehmenshistorie: Seitdem steht unser Konzern für ein modernes, leistungsfähiges Dienstleistungsunternehmen in der Wohnungswirtschaft, das mit seiner integrierten und skalierbaren Unternehmensplattform im Markt Impulse setzt und Menschen ein Zuhause gibt. Mit ihrem leistungsfähigen Organisationsmodell, optimierten Prozessen, der Fokussierung auf den Servicegedanken sowie einer klaren Investitionsstrategie kann Vonovia profitabel wachsen und für ihre Aktionäre eine nachhaltige Rendite erzielen.

Im Anschluss an den Börsengang stiegen die bisherigen Finanzinvestoren sukzessive aus dem Investment an der damaligen Deutschen Annington Immobilien SE aus. Es folgten die Integration verschiedener Wohnungsportfolien (Vitus, DeWAG, Franconia) sowie durch die Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf am 6. März 2015 der Vollzug des Übernahmeangebots für alle Aktien der GAGFAH S.A. Mit Wirkung zum 8. Juli 2015 schloss sich der Erwerb der SÜDEWO-Gruppe an.

Mit Wirkung vom 3. September 2015 legte unser Konzern seinen bisherigen Namen Deutsche Annington Immobilien SE ab. Seitdem führen wir den Namen **Vonovia SE**. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte bereits Ende August 2015.

Der neue Name und das damit verbundene Corporate Design, der petrolfarbene Schriftzug Vonovia, stehen für das neue Verständnis von Vonovia, welches sich auch in einem klar formulierten Unternehmensleitbild ausdrückt. Es stellt einen ausgewogenen Gleichklang zwischen den Interessengruppen von Vonovia sicher: Dies sind die Kunden, die Mitarbeiter, die Lieferanten, die Investoren und die Öffentlichkeit.

Die Unternehmensstrategie und das Unternehmensleitbild sind untrennbar miteinander verwoben. Die Strategie von Vonovia besteht aus fünf Säulen: der Property-Management-Strategie,

der Portfolio-Management-Strategie, der Extension-Strategie, der Akquisitions- und der Finanzierungsstrategie.

Seit dem 3. September 2015 führt auch die Deutsche Börse die Vonovia SE unter neuem Namen und dem neuen Kürzel VNA. Zudem entschied die Deutsche Börse am 3. September 2015 auf Empfehlung des Arbeitskreises Aktienindizes, dass die Vonovia SE mit Wirkung zum 21. September 2015 vom Börsensegment MDAX in den DAX wechselt. Damit ist in der deutschen Börsenhistorie erstmals ein Immobilienunternehmen im deutschen Leitindex vertreten. Der Aufstieg verschafft nicht nur unserem Unternehmen, sondern auch der Immobilienbranche als einem wichtigen Wirtschaftszweig mehr Sichtbarkeit und Aufmerksamkeit.

Die Aktien der Vonovia SE befinden sich nach Definition der Deutschen Börse heute zu rund 92,16 % im Streubesitz. Entsprechend der langfristigen strategischen Ausrichtung der Vonovia SE sind auch die größten Einzelaktionäre langfristig ausgerichtete Pensionskassen und Fonds. Die Marktkapitalisierung betrug zum 31. Dezember 2015 rund 13,3 Mrd. €. Neben dem DAX ist die Vonovia SE in den internationalen Indizes STOXX Europe 600, MSCI Germany, GPR 250 sowie EPRA/NAREIT Europe gelistet.

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

Die Muttergesellschaft **Vonovia SE** nimmt im Konzern die Funktion der Managementholding wahr. In dieser Funktion ist sie für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie und ihre 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. Zur Wahrnehmung dieser Managementfunktionen hat Vonovia eine Reihe von Servicegesellschaften gegründet. Sie bündeln bestimmte Funktionen wie zum Beispiel den zentralen und den lokalen Kundenservice. Durch die Bündelung der Unternehmensfunktionen auf der einheitlichen Bewirtschaftungsplattform erzielt Vonovia Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skaleneffekte und erspart somit den Konzerngesellschaften das Unterhalten eigener Funktionen.

### Übernahmeangebot an die Deutsche Wohnen AG

Am 14. Oktober 2015 hat Vonovia den Aktionären der Deutschen Wohnen AG ein öffentliches Übernahmeangebot unterbreitet. Dieses wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleis-

tungsaufsicht (BaFin) am 1. Dezember 2015 genehmigt. Die kartellrechtliche Freigabe erfolgte am 7. Dezember 2015.

Mit Ablauf der Annahmefrist am 9. Februar 2016 hatten sich insgesamt weniger Aktionäre für die Annahme des Übernahmeangebotes entschieden, als dies nach den Annahmebedingungen erforderlich war.

### Leitbild der Vonovia Gruppe

#### Unternehmensleitbild, die Grundsätze des Handelns

Das Unternehmensleitbild von Vonovia ist das Fundament und der grundsätzliche Rahmen für unser Handeln. Das Leitbild ist in einem strukturierten Entwicklungsprozess durch Vorstand und Führungskräfte unter Einbeziehung des Betriebsrats über mehr als zwölf Monate entstanden. Dabei war die Ausgewogenheit zwischen den Interessen aller Anspruchsgruppen oberste Richtschnur. Das Leitbild übt für die Handelnden eine Orientierungs- und Motivierungsfunktion sowie eine Legitimierungsfunktion aus.

Die drei Bausteine des Leitbilds beantworten zentrale Fragen der Existenz des Unternehmens. Die Mission definiert unsere Daseinsberechtigung und unseren Auftrag. Wohin wir wollen und wie wir wahrgenommen werden wollen, legt die Vision fest. Die Werte bestimmen die Form unserer Zusammenarbeit und geben Orientierung in der Führungskultur.

#### Mission

In seiner Mission formuliert das Leitbild das Kerngeschäft des Unternehmens und seinen Auftrag gegenüber den Anspruchsgruppen. Als führendes Immobilienunternehmen ist es der Anspruch von Vonovia, den Menschen ein Zuhause zu geben:

- > Wohnen ist die Grundlage unseres Geschäfts, das wir durch Kompetenz und Finanzkraft stetig weiterentwickeln, um Impulse in der Wohnungswirtschaft zu setzen.
- > Wir bieten unseren Kunden bedarfsgerechtes, bezahlbares Wohnen in Verbindung mit wohnungsnahen Diensten und einem verlässlichen Service.
- > Wir bieten hohe Kundenorientierung und ein skalierbares Geschäftsmodell mit dem Ziel der Qualitätsführer in unserem Markt zu sein.

#### Vision

Das Leitbild beinhaltet eine Zukunftsvorstellung darüber, wie Vonovia perspektivisch von ihren Anspruchsgruppen wahrgenommen werden will: Unser Ziel ist es, ein von allen Partnern geschätzter Gestalter in der Wohnungswirtschaft zu sein.

Gegenüber der Gesellschaft handeln wir nach dem Grundsatz „Wohneigentum verpflichtet“ und orientieren uns an den drei Dimensionen von Nachhaltigkeit: sozial, ökologisch und wirtschaftlich verantwortlich. Unseren Kunden bieten wir mehr als Wohnen. Bei Vonovia finden sie ein Zuhause für die ganze Familie. Wir sind verlässlich da, wenn unsere Kunden uns brauchen. Mitarbeiter sollen sich mit Vonovia als ihrem Unternehmen durch gelebten Teamgeist, langfristige Orientierung, Wertschätzung und immer wieder neue Herausforderungen identifizieren. Kapitalgebern bietet das Unternehmen eine nachhaltige und angemessene Rendite. Für unsere Lieferanten sind wir ein anspruchsvoller und fairer Partner.

### Werte

Unser Handeln basiert auf unseren Werten, die sich am Bild des Unternehmers orientieren und eng mit Verantwortung, Transparenz und Freiraum verbunden sind. Das Leitbild formuliert sieben Werte, die unsere Zusammenarbeit bestimmen und an denen wir unser Handeln ausrichten.

Die Werte sind Leistungsbereitschaft, Pragmatismus, Verantwortung, Kundenorientierung, Innovationsfreudigkeit, Wertschätzung und Teamgeist. Sie gelten für alle Mitarbeiter und Führungskräfte.

Auf Grundlage der Werte entwickelten der Vorstand und die erste Führungsebene im Rahmen des Leitbildprozesses das Führungsverständnis. Danach haben Führungskräfte eine besondere Verantwortung durch ihre Vorbildfunktion: Sie sollen Orientierung geben, ihre Mitarbeiter fördern und motivieren, die weitere Entwicklung vorantreiben und Entscheidungen treffen.

### Ziele und Strategie

#### Rahmenbedingungen des deutschen Wohnungsmarkts

Im Dezember 2015 lebten in Deutschland geschätzt 81,9 Millionen Menschen. Dabei zeichnen sich für Deutschland drei grundlegende demografische Trends ab:

- (i) auf lange Sicht ein Rückgang der Bevölkerung,
- (ii) ein Anstieg der Zahl der Haushalte bei gleichzeitiger Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße und
- (iii) ein steigender Altersdurchschnitt der Bevölkerung.

Zwischen 2000 und 2010 ging die deutsche Bevölkerung um rund 0,8% zurück. Prognosen sagen langfristig eine Fortsetzung dieses Trends voraus. Entgegen dem prognostizierten langfristigen Bevölkerungsrückgang erhöhte sich die Bevölkerungszahl in Deutschland im Jahr 2015 im fünften Jahr in Folge,

vermutlich erneut im Wesentlichen durch die starke Zuwanderung. In Abhängigkeit von der angenommenen Nettozuwanderung wird die Bevölkerungszahl voraussichtlich noch einige Jahre weiter ansteigen, bevor sie wieder zurückgeht. Prognosen besagen, dass die Bevölkerungszahl frühestens 2023 wieder unter das Niveau von 2013 fallen wird.

Gleichzeitig nahm die Zahl der Haushalte in Deutschland in den letzten Jahren zu. Im Jahr 2014 gab es in Deutschland 40,2 Millionen Haushalte gegenüber 39,9 Millionen im Jahr 2013 und 39,7 Millionen im Jahr 2012. Vorhersagen sprechen von einem weiteren Anstieg der Zahl der Haushalte um 3% zwischen 2012 und 2030. Die durchschnittliche Größe deutscher Haushalte verringerte sich dabei auf 2,01 Personen im Jahr 2014 gegenüber 2,16 im Jahr 2000, was sich in einem Anstieg der Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte und einem Rückgang bei den Drei- und Vier- und Mehrpersonenhaushalten widerspiegelt. Vorhersagen zufolge wird die Zahl der Einpersonenhaushalte zwischen 2012 und 2030 um weitere 7,5% (die der Zweipersonenhaushalte um 10%) zunehmen.

Die Gesellschaften vieler Industrienationen, insbesondere der europäischen Länder, erleben derzeit einen allmählichen demografischen Wandel: Die Alterspyramide verlagert ihren Schwerpunkt zunehmend nach oben zu den älteren Altersklassen. Unter allen europäischen Ländern ist diese Tendenz in Deutschland mit am stärksten ausgeprägt. Von 1990 bis 2009 stieg die Zahl der über 65-Jährigen in Deutschland um 41,9% an. Nach Schätzungen von Eurostat war 2014 mehr als ein Fünftel (20,8%) der deutschen Bevölkerung 65 Jahre und älter. Prognosen gehen davon aus, dass dieser Prozentsatz in Deutschland bis zum Jahr 2030 auf 27,0 bis 27,5% steigen wird (vgl. 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung Varianten 1 und 2).

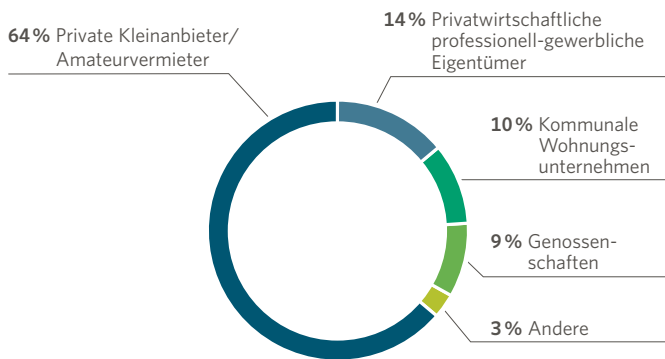
Sofern die drei erläuterten demografischen Trends sich wie vorausgesagt bewahrheiten, wird die Nachfrage nach Wohnungen im Allgemeinen und nach seniorengerechten Wohnungen im Besonderen weiterhin steigen. Insbesondere wird es in Zukunft eine große Nachfrage nach Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte geben.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist tendenziell ein Mietwohnungsmarkt. Nach Angaben aus dem Zensus 2011 werden rund 43% der Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt. Rund 57% oder 23,3 Millionen Wohnungen sind demzufolge Mietwohnungen.

Der Mietwohnungsmarkt zeigt sich dabei stark fragmentiert. Dies zeigt auch das nachstehende Diagramm:

### Mietwohnungsmarkt in Deutschland

Gesamt: ca. 23,3 Mio. Mietwohnungen in Deutschland



(Quelle: GdW Anbieterstruktur)

Die Mehrzahl der Mietwohnungen wird von verschiedenen privaten Kleinanbietern angeboten. Große private Unternehmen, dazu zählt auch Vonovia, bewirtschaften 3,2 Millionen Wohnungen oder rund 14 % des Mietwohnungsbestands.

### Strategische Einordnung

Die demografische Entwicklung und der fragmentierte Mietwohnungsmarkt bilden zwei wichtige Rahmenbedingungen für das weitere strategische Vorgehen unseres Unternehmens.

Nach den Integrationen der jüngsten Übernahmen haben wir mit Vonovia unsere führende Position im deutschen Wohnungsmarkt ausgebaut. Das gesamte Portfolio wird heute aus einheitlichen Strukturen und über standardisierte Prozesse bewirtschaftet. Wir gehen davon aus, dass wir daraus auch zukünftig eine Vielzahl operativer und finanzieller Skaleneffekte generieren werden. Durch unsere strategisch vorteilhafte Marktposition werden wir bei der weiteren Konsolidierung des deutschen Immobiliensektors eine führende Rolle spielen können.

Wir nutzen unsere Größenvorteile, um unsere Vermietungsaktivitäten durch werterhöhende Dienstleistungen zu ergänzen. Damit wollen wir auch nachhaltig die Zufriedenheit unserer Kunden erhöhen.

Im Geschäftsjahr 2011 begannen wir im Rahmen unseres Vermietungsgeschäfts mit dem sog. Insourcing bestimmter Aufgaben. Dazu errichteten wir eine eigene Hausmeisterorganisation

sowie eine eigene Handwerkerorganisation, die Deutsche TGS. Zum 31. Dezember 2015 umfasste die Handwerkerorganisation rund 2.300 Beschäftigte. Die Hausmeisterorganisation erbringt die Vor-Ort-Dienstleistungen und beschäftigte rund 800 Mitarbeiter.

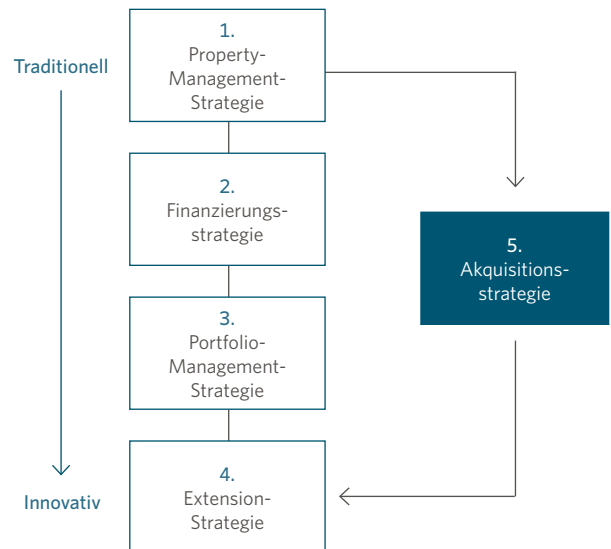
Zum 1. Februar 2015 wurde die heutige Vonovia Wohnumfeld Service GmbH gegründet. Mit aktuell rund 300 Mitarbeitern verantwortet sie die Bewirtschaftung der Außenanlagen der Liegenschaften.

Das Tochterunternehmen Deutsche Multimedia Service GmbH versorgt – unter anderem in Kooperation mit ihrem strategischen Partner Deutsche Telekom – die Kunden mit Kabel-TV und Internetangeboten.

### Strategie

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

### Die fünf Säulen unserer Strategie



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

Über die oben beschriebene vorteilhafte Marktposition und unseren breit ansetzenden strategischen Ansatz können wir



uns mit Vonovia klar von unseren Wettbewerbern abheben. Wir können Kundennachfragen mit noch höherer Qualität und Effizienz bedienen, was zu einer weiteren Verstärkung der Cashflows führt. Dies wiederum ermöglicht das Erzielen attraktiver Dividendenrenditen.

Im Einzelnen lassen sich unsere fünf Strategien wie folgt beschreiben:

#### Property-Management-Strategie

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

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

Wir investieren kontinuierlich in die Instandhaltung unserer Immobilien. Dies garantiert uns eine verlässliche Qualität unserer Wohnungen. Die operative Umsetzung wird von der Deutschen TGS, unserer Konzerntochter, verantwortet, um Qualität und Effizienz der Wertschöpfungskette bei den Maßnahmen sicherzustellen.

#### Finanzierungsstrategie

Die Finanzierungsstrategie verfolgt unterschiedliche, aber komplementäre Ziele: Diese sind eine ausgewogene Struktur und Fälligkeit des Fremdkapitals, die Optimierung der Finanzierungskosten, die Sicherstellung des Ratings und jederzeitige Bereitstellung ausreichender Liquidität.

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

Dieser verlässliche Zugang zu Kapital ermöglicht uns die Gestaltung einer ausgewogenen und flexiblen Finanzierungs- und Laufzeitstruktur, was für den Erfolg unseres Unternehmens eine maßgebliche Rolle spielt.

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

#### Portfolio-Management-Strategie

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

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

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

Im Portfolio „Strategic“, das 87,6% des Gesamtportfolios gemessen am Verkehrswert (Fair Value) repräsentiert, befinden sich Standorte mit überdurchschnittlichen Entwicklungspotenzialen, für die wir eine Strategie der werterhöhenden Bewirtschaftung verfolgen. Das Portfolio „Strategic“ ist wiederum in drei Teilportfolien unterteilt:

Im Teilportfolio „Aktives Management“, das 35,8% des Gesamtportfolios gemessen am Verkehrswert (Fair Value) repräsentiert, verfolgen wir die Strategie, den Wert der Objekte durch Mietsteigerungen, Reduzierung der Leerstände, sowie nachhaltige Instandhaltungsmaßnahmen weiterzuentwickeln. Dabei sind wir unter anderem aufgrund der hohen Portfoliodichte in der Lage, unsere Bestände sehr effizient zu bewirtschaften. Im Teilportfolio „Gebäudemodernisierung“, das 28,6% des Gesamtportfolios gemessen am Verkehrswert (Fair Value) repräsentiert, schaffen wir durch ein umfangreiches Investitionsprogramm, das den Klimaschutz aufgreift und Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen zum Schwerpunkt hat, zusätzlichen Mehrwert. Dabei investieren wir schwerpunktmäßig in Fassaden- und Dachdämmungen sowie neue Fenster und Heizungsanlagen.

Im Teilportfolio „Wohnungsmodernisierung“, das 23,2% des Gesamtportfolios gemessen am Verkehrswert (Fair Value) umfasst, investieren wir im Rahmen von Wiedervermietungen intensiv in die Ausstattung der Wohnungen bspw. durch Modernisierung der Bäder, neue Fußböden und Elektroinstallation nach neuestem Standard. Die Objekte erfüllen damit die aktuellen Anforderungen unserer Kunden nach zeitgemäßem Wohnstandard, auch z. B. den Wünschen nach seniorengerechter Ausstattung.

Das Portfolio „Non-Strategic“, das 4,1% des Gesamtportfolios gemessen am Verkehrswert (Fair Value) repräsentiert, enthält Standorte und Objekte, die im Rahmen der aktuellen, umfassenden Überprüfung des Gesamtportfolios als nicht zwingend notwendig zur weiteren strategischen Entwicklung identifiziert wurden. Das Portfolio „Non-Strategic“ zeichnet sich vornehmlich durch mittlere Lage- und Objektqualitäten aus; die Ergebnisbeiträge aus der Bewirtschaftung sind stabil und im Rahmen der Möglichkeiten in den Teilmärkten leicht steigend. Das Portfolio enthält zum einen Standorte, die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen. Zum anderen enthält es Bestände in Lagen, die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen und auch keine strategischen Regionen berühren. Die Bestände, die dem Portfolio „Non-Strategic“ zugeordnet sind, unterliegen einer regelmäßigen Überprüfung und bieten weiteres Veräußerungspotenzial.

Das Portfolio „Privatisierung & Non-Core“ umfasst die Teilportfolien „Privatisierung“ und „Non-Core“. Diese entsprechen den gleichnamigen Portfolien, die bis zum 31. März 2015 bestanden:

Im Teilportfolio „Privatisierung“, das 6,5% des Gesamtportfolios gemessen am Verkehrswert (Fair Value) repräsentiert, liegt unser Schwerpunktinteresse in der Generierung zusätzlichen Mehrwerts durch Privatisierung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern mit einem Aufschlag gegenüber dem Verkehrswert.

Im Teilportfolio „Non-Core“, das 1,8% des Gesamtportfolios gemessen am Verkehrswert (Fair Value) repräsentiert, liegt unser Schwerpunktinteresse im Verkauf von Immobilien in Lagen mit mittel- bis langfristig unterdurchschnittlichem Entwicklungspotenzial an private und institutionelle Investoren. Ausschlaggebend für die begrenzten Potenziale ist vor allem eine unterdurchschnittliche Objektbeschaffenheit in Kombination mit einer ebenso unterdurchschnittlichen Lagequalität. Somit sind diese Objekte für eine langfristig erfolgreiche Bewirtschaftung durch die standardisierten Prozesse von Vonovia nicht geeignet.

Wir sind bestrebt, unsere Kauf- und Verkaufsentscheidungen auf einer nachhaltigen Basis zu treffen und überprüfen deshalb unser Portfolio laufend auf potenzielle Chancen und Risiken. In diesem Zusammenhang bildet unsere eigene Analyse des deutschen Marktes hinsichtlich der zu erzielenden Renditen und zukünftigen Wertsteigerungspotenziale die Grundlage für alle unsere Kauf- und Verkaufsentscheidungen.

Zur besseren Berechnung des Wachstumspotenzials und zur Prognose der Entwicklung der lokalen Märkte haben wir eine proprietäre Score Card entwickelt. Neben den erwarteten großräumigen demografischen Entwicklungen beziehen wir bei unseren Entscheidungen vor allem auch die lokale Marktkennntnis unserer Mitarbeiter vor Ort mit ein. Die eingehende Kenntnis des jeweiligen lokalen Marktes betrachten wir als einen wesentlichen Differenzierungsfaktor und Wettbewerbsvorteil von Vonovia.

Wir haben in der Vergangenheit unter Beweis gestellt, dass wir Kauf- und Verkaufsentscheidungen kurzfristig und effizient umsetzen können. Die Erlöse aus Verkäufen von Objekten verwenden wir je nach Bedarf zur Finanzierung von Investitionen in Wohnbestände, die zur Gebäude- oder Wohnungsaufwertung vorgesehen sind, zur Schuldentilgung, zur Finanzierung von Dividendenzahlungen oder zur Finanzierung von Ankäufen.

#### Extension-Strategie

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

Dazu zählen auch **Instandhaltungs- und Modernisierungsdienstleistungen**, die die allgemeine Attraktivität der Wohneinheiten sowie die Kundenzufriedenheit erhöhen. In den vergangenen Jahren haben wir zur Betreuung unserer Kunden eine eigene **Hausmeisterorganisation** und parallel dazu eine **Handwerkerorganisation** (Deutsche TGS) aufgebaut. Das Insourcing der Hausmeister- und Handwerkerfunktionen bedeutet, dass unsere Mitarbeiter vor Ort an den Immobilienstandorten präsent sind. Dies verbessert die Qualität von Reparaturen, verkürzt die Reaktionszeiten auf Kundenbeschwerden und führt letztendlich zu einer erhöhten Kundenzufriedenheit.

Wir sind der Auffassung, dass insbesondere das Insourcing und die Industrialisierung der Handwerkerdienstleistungen, die sowohl Reparaturen und Instandhaltung als auch Modernisierungsprojekte umfassen, erhebliche Kostensenkungen ermöglichen. Parallel zu den Effizienzvorteilen bei der Leistungser-

bringung können wir beim Bezug von Materialien signifikante Einkaufsvorteile erzielen, etwa über Direct Sourcing.

Eine weitere Präsenz durch eigene Mitarbeiter in den Vonovia Liegenschaften konnten wir 2015 im Bereich des Wohnumfelds durch den **Garten- und Landschaftsbau** erzielen, der sich vor allem in Ballungsräumen um die Bewirtschaftung der Außenflächen, Spielplätze, Bäume und Müllstandplätze kümmert. Diese Dienstleistung soll perspektivisch ausgebaut werden und zur weiteren Steigerung von Effizienz und Qualität führen.

Weitere Dienstleistungsinitiativen umfassen das **Kabel-TV-Geschäft** von Vonovia. Ende 2011 schlossen wir eine strategische Partnerschaft mit der Deutschen Telekom-Gruppe, um langfristig mehr als 170.000 Wohnungen der Gruppe in ganz Deutschland mit Kabel-TV-Signalen zu versorgen. Hierbei werden langfristig zusätzlich 50.000 Wohnungen mit Glasfasertechnik ausgestattet. Parallel dazu haben wir inzwischen auch Verträge mit anderen Kabelbetreibern geschlossen, um weitere Wohneinheiten mit TV-Anschlüssen auszustatten. Die Kooperation mit der Deutschen Telekom-Gruppe planen wir auszuweiten, um unseren Kunden auch attraktive Telefonarife anzubieten.

Nach den positiven Erfahrungen in der jüngsten Vergangenheit wollen wir uns mit Vonovia weitere Dienstleistungsbereiche erschließen, die in engem Bezug zu unseren Immobilien stehen. Ein Beispiel ist **Smart Metering**. In einem 2014 begonnenen Pilotprojekt haben wir ca. 1.000 Wohnungen mit einer Technologie der intelligenten Verbrauchsmessung (Smart Metering) ausgestattet und eine Infrastruktur der drahtlosen Datenübertragung mit einer direkten Datenverbindung zu unserem ERP-System etabliert. Nach dem erfolgreichen Abschluss des Pilotprojekts führen wir die Technologie seit Ende 2015 auf breiter Basis ein. Wir sind der Auffassung, dass die Einführung dieser intelligenten Technologie über ein beträchtliches Potenzial verfügt, die Qualität unseres Dienstleistungsangebots weiter zu steigern. Gleichzeitig kann die Nutzung der intelligenten Messtechnologie in Zukunft zu den Erlösen der Gruppe beitragen.

Bei der Entwicklung unserer Dienstleistungen berücksichtigen wir auch verstärkt die allgemeine demografische Entwicklung: Neben unserem etablierten Programm zur seniorenfreundlichen Modernisierung im Zuge von Mieterwechseln suchen wir ständig nach neuen Produkt- und Dienstleistungslösungen für unsere älteren Mieter. So haben wir 2014 ein **Programm zur Badezimmer-Modernisierung** auf Mieterwunsch gestartet. Hier können sich ausgewählte Bestandsmieter ihr Bad seniorenfreundlich zum Festpreis umbauen lassen. Das Programm stößt bei den Kunden auf starke Nachfrage und wird seit seiner Einführung laufend erweitert.

Derzeit führen wir ein Pilotprojekt mit **alltagsunterstützenden Assistenzsystemen** (Ambient Assisted Living) durch, von dem wir eine erhebliche Steigerung der Lebensqualität und Sicherheit für die älteren Mieter erwarten. Neben diesen Produktinnovationen analysiert Vonovia den Markt für ambulante Pflege und häusliche Dienste. Konkrete Modelle zur Umsetzung eines qualitativ hochwertigen Dienstleistungsangebots für die älteren Mieter von Vonovia sind bereits in Planung.

Ein weiteres Feld zum weiteren Geschäftsausbau ist das der **Energiedienstleistungen**. Hier sehen wir in unseren Beständen ein beträchtliches Potenzial für zusätzliche Wertschöpfung, etwa durch die dezentrale Erzeugung und Vermarktung von Strom. Erste Pilotprojekte und Partnerschaften im eigenen Bestand (z. B. Errichtung von Blockheizkraftwerken, Photovoltaik-Projekte) zeigen ein großes Wertschöpfungspotenzial. Aktuell planen wir einen Piloten zum Thema autarkes, dezentrales Energiemanagement, in dem mehrere Komponenten zur Erzeugung und Speicherung von Energie kombiniert eingesetzt werden.

In Zukunft werden wir weitere Möglichkeiten der Erweiterung des Dienstleistungsangebots für unsere Mieter in Betracht ziehen. Auch diese Initiativen sollen zur Steigerung der Erlöse unseres Unternehmens beitragen.

#### Akquisitionsstrategie

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

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

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

Der Ankauf neuer Portfolios kann somit sowohl die Übernahme von großen Kapitalgesellschaften beinhalten als auch die Übernahme von kleineren Unternehmen, Verwaltungsplattformen und Wohnungsportfolien.

2015 haben wir (ohne Berücksichtigung des Portfolios Deutsche Wohnen) rund 200.000 Wohneinheiten identifiziert. Von diesen haben wir

- (i) rund 112.000 bzw. 56 % genauer analysiert,
- (ii) für rund 79.000 bzw. 40 % eine Due-Diligence-Prüfung durchgeführt bzw. führen diese noch durch,
- (iii) für rund 66.000 bzw. 33 % Gebote abgegeben.

## Portfoliostruktur

Das durch Vonovia bewirtschaftete Wohnungsportfolio beläuft sich – gemessen am Verkehrswert – auf rund 78 % des Vermögens der Gruppe.

Zum 31. Dezember 2015 hatte die Gruppe ein Immobilienportfolio bestehend aus 357.117 Wohneinheiten, 89.746 Garagen und Stellplätzen sowie 3.399 gewerblichen Einheiten. Hinzu kommen 40.682 Wohneinheiten, die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden. Bei den meisten Objekten im Immobilienbestand der Gruppe handelt es sich um Mehrfamilienhäuser. Das Portfolio der Gruppe ist bundesweit verteilt, die Standorte erstrecken sich über rund 770 Städte und Gemeinden.

Zum 31. Dezember 2015 betrug die Gesamtwohnfläche des Immobilienportfolios der Gruppe 22.271.113 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 62 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Wohneinheit besteht aus zwei oder drei Zimmern, Küche und Bad. Zum Stichtag 31. Dezember 2015 hatte Vonovia über 97 % der Wohneinheiten vermietet. Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2015 2,7 % und Vonovia erzielte eine durchschnittliche monatliche Ist-Miete von 5,75 € pro m<sup>2</sup>.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2015 wurden das erworbene sog. Franconia-Portfolio sowie die Portfolios der GAGFAH- und SÜDEWO-Gruppe integriert. Dadurch hat sich in 2015 die Anzahl der Wohnungen des Konzerns um mehr als 75 % erhöht.

## Integrierte Wohnungsbestände

Anfang Juli 2015 wurde durch die Akquisition der SÜDEWO-Gruppe ein Paket von 19.387 Wohnungen, 102 Gewerbeimmobilien sowie 9.453 Garagen und Stellplätzen in das Portfolio von Vonovia aufgenommen. Mit dieser Akquisition haben wir unseren Marktanteil im wirtschaftlich prosperierenden Baden-Württemberg stark ausgebaut. Mit Wirkung zum 1. April 2015 wurde durch die Akquisition „Franconia“ ein Paket von 4.110 Wohnungen, 202 Gewerbeimmobilien sowie 1.949 Garagen und Stellplätzen in unser Portfolio übernommen. Bereits zum 6. März 2015 wurde durch Vollzug des öffentlichen Übernahmeangebots für alle Aktien der GAGFAH S.A. das Portfolio um die Bestände der GAGFAH-Gruppe erweitert.

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

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m <sup>2</sup> /Monat)
<b>SÜDEWO</b>	<b>19.387</b>	<b>1.239,0</b>	<b>2,4</b>	<b>98,2</b>	<b>6,80</b>

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m <sup>2</sup> /Monat)
<b>Franconia</b>	<b>4.110</b>	<b>251,1</b>	<b>3,0</b>	<b>17,0</b>	<b>5,80</b>

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m <sup>2</sup> /Monat)
<b>GAGFAH</b>	<b>144.570</b>	<b>8.761,0</b>	<b>4,1</b>	<b>543,2</b>	<b>5,40</b>

### Veräußerte Wohnungsbestände

Im Dezember 2015 wurden zwei größere Portfolien aus dem Bestand von Vonovia veräußert. Ein Portfolio von 13.570 Wohneinheiten wurde an die LEG-Gruppe verkauft, wobei der Vollzug der Veräußerung am 31. März 2016 stattfinden wird. Die betreffenden Bestände werden als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in der Konzernbilanz ausgewiesen.

Bereits zum 31. Dezember 2015 wurde ein Bestand an 5.971 Wohneinheiten an eine Gesellschaft der Deutschen Bank veräußert. Der Vollzug erfolgte am 31. Dezember 2015. Der betreffende Bestand war den Teilportfolien Non-Strategic und Non-Core zugeordnet.

Zum Zeitpunkt der Veräußerung stellen sich die abgegebenen bzw. noch abgehenden Portfolien wie folgt dar:

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m <sup>2</sup> /Monat)
<b>LEG</b>	<b>13.570</b>	<b>842,6</b>	<b>5,0</b>	<b>46,9</b>	<b>4,88</b>

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m <sup>2</sup> /Monat)
<b>Deutsche Bank</b>	<b>5.971</b>	<b>354,3</b>	<b>8,3</b>	<b>18,5</b>	<b>4,79</b>

## Wohnungsbestand von Vonovia

Neben den Zukäufen bzw. Verkäufen größerer Bestände veränderte sich das Portfolio von Vonovia in 2015 weiterhin um Zugänge von taktischen Akquisitionen (Ankauf von rund 500 Wohneinheiten) sowie durch Abgänge im Rahmen von Privatisierungen und Verkäufen von Mehrfamilienhäusern aus dem Non-Strategic- und Non-Core-Bestand.

Außerdem kam es im Rahmen von laufenden Portfolioüberprüfungen aufgrund strategischer Neubeurteilungen zu Umwidmungen von Beständen innerhalb des Gesamtportfolios. Insbesondere die Übernahme der GAGFAH-Gruppe durch die damalige Deutsche Annington Immobilien SE wurde zum Anlass genommen, eine umfassende Überprüfung der strategischen Ausrichtung der Portfoliopotentiale anzustellen.

Das Wohnimmobilienportfolio von Vonovia stellt sich nach Umsetzung der jährlichen, strukturierten Neueinschätzung aller Potenziale wie folgt dar:

31.12.2015	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Ist-Miete (p. a. in Mio. €)	Verkehrswert (€/m <sup>2</sup> )
<b>Strategic</b>	<b>300.343</b>	<b>18.618</b>	<b>2,1</b>	<b>5,87</b>	<b>1.103</b>
Aktives Management	125.357	7.736	2,3	5,89	1.056
Gebäudemodernisierung	102.479	6.233	2,0	5,76	1.091
Wohnungsmodernisierung	72.507	4.649	2,0	5,99	1.200
<b>Non-Strategic</b>	<b>25.056</b>	<b>1.548</b>	<b>6,2</b>	<b>4,78</b>	<b>626</b>
<b>Privatisierung</b>	<b>19.582</b>	<b>1.339</b>	<b>4,3</b>	<b>5,80</b>	<b>1.159</b>
<b>Non-Core</b>	<b>12.136</b>	<b>766</b>	<b>8,5</b>	<b>4,57</b>	<b>539</b>
<b>Gesamt</b>	<b>357.117</b>	<b>22.271</b>	<b>2,7</b>	<b>5,75</b>	<b>1.054</b>

## Regionale Verteilung des Wohnungsbestands nach Bundesländern

31.12.2015	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m <sup>2</sup> /Monat)
Nordrhein-Westfalen	122.749	7.743	3,2	484,5	5,39
Sachsen	44.876	2.562	3,7	153,5	5,20
Baden-Württemberg	33.657	2.144	1,9	167,5	6,64
Berlin	30.588	1.909	1,2	131,8	5,83
Hessen	25.028	1.582	1,6	132,8	7,10
Niedersachsen	24.030	1.528	3,7	98,2	5,57
Schleswig-Holstein	20.901	1.245	2,3	79,2	5,45
Bayern	19.716	1.287	1,6	95,6	6,29
Bremen	11.232	685	3,6	40,3	5,14
Hamburg	10.975	691	0,8	52,8	6,42
Rheinland-Pfalz	5.465	375	3,0	24,9	5,71
Thüringen	2.692	168	4,5	11,1	5,72
Brandenburg	2.404	161	3,7	11,0	5,91
Sachsen-Anhalt	1.448	98	9,8	4,9	4,66
Mecklenburg-Vorpommern	1.330	91	5,6	5,5	5,40
Saarland	26	2	3,8	0,1	4,78
<b>Gesamt</b>	<b>357.117</b>	<b>22.271</b>	<b>2,7</b>	<b>1.493,7</b>	<b>5,75</b>



Zum 31. Dezember 2015 konzentrierten sich rund 75 % des Bestands auf Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern. Schwerpunkte sind das Ruhr- und Rhein-Main-Gebiet, Süddeutschland - und hier durch die SÜDEWO-Übernahme mit deutlich verstärkter Präsenz auch Baden-Württemberg - außerdem der Großraum Dresden sowie neben Berlin auch Teile Nord-

deutschlands (insbesondere Bremen, Kiel und Hamburg). Mit 85 % befindet sich der größte Teil des Bestands in den alten Bundesländern (inkl. Berlin). Auf Nordrhein-Westfalen entfallen 34 %. Damit halten wir im bevölkerungsreichsten Bundesland weiterhin auch den mit Abstand größten Bestandsanteil.

31.12.2015	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m <sup>2</sup> /Monat)
Dresden	37.901	2.151	2,6	132,8	5,30
Berlin	30.588	1.909	1,2	131,8	5,83
Dortmund	20.184	1.245	2,1	74,0	5,07
Essen	12.209	756	4,1	46,8	5,39
Kiel	11.978	694	1,4	43,8	5,33
Frankfurt am Main	11.715	719	0,6	65,8	7,67
Bremen	11.101	677	3,5	39,9	5,15
Hamburg	10.975	691	0,8	52,8	6,42
Gelsenkirchen	7.720	471	5,5	25,9	4,86
Bochum	7.524	432	2,0	27,4	5,39
Hannover	7.218	462	1,9	32,9	6,05
Köln	6.359	446	1,3	37,3	7,06
Duisburg	5.533	334	4,2	19,8	5,18
München	5.193	344	0,6	28,0	6,81
Bonn	5.180	364	1,5	27,6	6,43
Herne	4.987	302	4,2	17,5	5,02
Bielefeld	4.643	307	2,1	18,1	5,03
Stuttgart	4.643	290	1,1	27,8	8,09
Heidenheim an der Brenz	3.957	242	4,3	16,6	5,99
Osnabrück	3.915	248	3,6	15,5	5,42
Düsseldorf	3.516	227	2,7	19,2	7,27
Braunschweig	3.281	202	0,6	13,2	5,46
Gladbeck	3.144	193	2,8	11,5	5,11
Zwickau	3.104	174	9,4	8,0	4,28
Freiburg im Breisgau	2.711	183	0,9	14,6	6,72
<b>Zwischensumme 25 größte Standorte</b>	<b>229.279</b>	<b>14.063</b>	<b>2,3</b>	<b>948,6</b>	<b>5,76</b>
Übrige Orte	127.838	8.208	3,5	545,1	5,74
<b>Gesamt</b>	<b>357.117</b>	<b>22.271</b>	<b>2,7</b>	<b>1.493,7</b>	<b>5,75</b>

Auf unsere 25 größten Standorte entfallen mit 229.279 Wohneinheiten rund 64 % oder fast zwei Drittel unseres Gesamtportfolios. Die drei größten Standorte zum Jahresende 2015 sind die Städte Dresden, Berlin und Dortmund.

Mit München, Stuttgart, Berlin, Hamburg und den Großräumen Rhein-Main (v. a. Frankfurt am Main) und Rheinland mit den Städten Köln, Bonn und Düsseldorf befindet sich ein großer Teil unseres Wohnungsbestands in Städten und Regionen mit guten Wachstumsperspektiven.

## Modernisierung und Instandhaltung

Unser Ziel, unsere Wohnungsbestände und das Wohnumfeld kontinuierlich qualitativ zu verbessern, haben wir auch im Jahr 2015 weiter verfolgt. Die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung lagen 2015 bei 33,04 €/m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Teilportfolio „Gebäudemodernisierung“ dämmten wir Fassaden, Kellerdecken und Dachböden für eine Wohnfläche von über 550.000 m<sup>2</sup>. Auch die Optimierung bzw. Erneuerung von Heizungsanlagen gehörte zum Maßnahmenkatalog – hiervon profitieren über 7.000 Wohnungen. All diese Maßnahmen senken den Energieverbrauch, wodurch sich auch der Ausstoß von CO<sub>2</sub> vermindert. Dabei kommt der verringerte Energie-

verbrauch nicht nur der Umwelt zugute, sondern auch unseren Mietern in Form geringerer Heizkosten. Zusätzlich profitieren unsere Kunden vom verbesserten Wohnwert unserer Immobilien.

Investitionen im Teilportfolio „Wohnungsmodernisierung“ beziehen sich auf wohnwertsteigernde Maßnahmen, die oftmals auch mit einem altersgerechten Umbau einhergehen. In 2015 haben wir deshalb in diesem Teilportfolio Modernisierungsmaßnahmen mit einem Volumen von rund 100 Mio. € realisiert. Über 6.900 Wohnungen sind in 2015 fertiggestellt worden. Umgebaut wurde, wenn bautechnisch möglich, nach Standards aus dem KfW-Programm 159 „Altersgerecht Umbauen“.

## Vonovia Investitionsprogramm

Programmjahr	Investitions- summe (in Mio. €)	Einheiten	Rendite (in %)
Ø 2010-2013	49	3.257	6,9
2014	163	12.934	7,5
2015 (Forecast)	342	17.690	7,6

Anmerkungen:

- (1) „Programmjahr“ ist definiert als das Kalenderjahr, in dem der Baubeginn der jeweiligen Maßnahme stattfand.
- (2) „Investitionssumme“ beinhaltet alle Kosten der durchgeführten Maßnahmen exkl. der intern anfallenden Personalkosten, z. B. für die Programmkoordination oder für die im Konzern beschäftigten Bauleiter.
- (3) „Rendite“ bezeichnet die statische Netto-Anfangsrendite und errechnet sich für den Bereich „Gebäudemodernisierung“ aus der Veränderung des Bewirtschaftungsertrags (d. h. Veränderungen der Miete und des Leerstands) zu den externen Planungs- und Baukosten der Maßnahme. Messpunkt ist der Dezember des auf das Programmjahr folgenden Kalenderjahres; im Bereich „Wohnungsmodernisierung“ wird die Differenz aus der letzten Miete vor der Sanierungsmaßnahme und der nach erfolgter Sanierung erzielten Neuvermietungsmiete den Baukosten der Maßnahme gegenübergestellt. Messpunkt ist hier die Jahresmitte des auf das Programmjahr folgenden Kalenderjahres.
- (4) Der „Forecast“-Charakter für das Programmjahr 2015 ergibt sich aus der Erfolgsmessung zur Mitte bzw. zum Ende des auf das Programmjahr folgenden Kalenderjahres und wird somit erst Mitte 2016 (Wohnungsmodernisierung) bzw. Ende 2016 (Gebäudemodernisierung) final ermittelt.
- (5) Die Differenz aus den für 2015 prognostizierten und hier gezeigten 342 Mio. € und den im Wirtschaftsbericht genannten 356 Mio. € begründet sich zum einen aus der unterschiedlichen Betrachtungsweise (Programmjahressicht vs. Geschäftsjahressicht). Zum zweiten sind im Wirtschaftsbericht auch Kleinmaßnahmen außerhalb des zentral geführten Investitionsprogramms des Konzerns abgebildet, die gemäß den Rechnungslegungsstandards ebenfalls als Modernisierungsmaßnahmen qualifiziert werden.

## Kunden und Kundenleistungen

### Priorität Kundenzufriedenheit

Zusätzlich zu den im Rahmen des Steuerungssystems erörterten finanziellen Leistungsindikatoren ist für Vonovia die **Kundenzufriedenheit** als weiterer nicht-finanzieller Leistungsfaktor relevant. Der wirtschaftliche Erfolg unseres Unternehmens und insbesondere der Erfolg unserer Extension-Strategie stehen in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Zufriedenheit unserer Kunden. Wir sind uns dieser Tatsache bewusst und setzen vielfältige Maßnahmen um, um unsere Serviceleistungen im Sinne unserer Mieter zu verbessern.

Unsere Kundenzufriedenheitsbefragung wird seit 2012 im Vierteljahresrhythmus durchgeführt. Über diese Erhebung werden sowohl übergeordnete Aspekte der Kundenzufriedenheit wie Image, Loyalität oder Gesamtzufriedenheit als auch Themen

rund um Kundenbetreuung, Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen abgefragt. Auf dieser Grundlage weisen wir unseren sogenannten CSI und den Customer Commitment Index (CCI) aus, anhand derer wir wichtige statistische Erkenntnisse bezüglich der wahrgenommenen Zufriedenheit unserer Kunden und deren Bindung an unser Unternehmen gewinnen. Die Erkenntnisse aus den Kundenzufriedenheitsbefragungen stellen somit einen wichtigen Indikator dar, um Verbesserungspotenziale zu erkennen und uns eng an den Bedürfnissen unserer Mieter zu orientieren.

Neben den regelmäßigen Befragungen führen wir zur internen Qualitätssicherung fortlaufend anlassbezogene Interviews mit unseren Kunden durch. Wir lassen uns aus Kundensicht direkt schildern, wie zufriedenstellend der letzte Kontakt mit Vonovia verlaufen ist. Mithilfe der daraus gewonnenen Erkenntnisse lassen sich weitere Optimierungspotenziale in der Kundenbetreuung offenlegen und konkrete Maßnahmen ableiten.

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

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

### Vor-Ort-Ausrichtung bei der Kundenbegleitung

Vonovia betrachtet die Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnimmobilien als ein lokales Geschäft, das eine eingehende Kenntnis der kleinräumigen Marktgegebenheiten, der eigenen Aktiva und der Kundenbedürfnisse erfordert.

Vonovia gliedert das operative Kerngeschäft lokal in Business Units, die in Geschäftsbereichen zusammengefasst sind. Die Integration der in 2015 erworbenen Portfolien zog eine Überarbeitung des Zuschnitts der Business-Unit- und Geschäftsbereichsstruktur nach sich. Die angestrebte und in Finalisierung befindliche Zielorganisation sieht eine Gliederung in sechs Geschäftsbereiche vor. Innerhalb dieser sechs Geschäftsbereiche wird das Portfolio in 38 Business Units unterteilt, die jeweils für durchschnittlich etwa 9.300 Wohneinheiten zuständig sein werden.

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

Im Bereich **Corporate** sind alle notwendigen Management- und Support-Funktionen gebündelt. Die Vonovia SE nimmt im Konzern die Funktion der Managementholding wahr.

### Lokaler Kundenservice

Der örtliche Kundenservice wird durch die lokalen Business Units der Gruppe geleistet. Die enge Verzahnung der Fachbereiche im lokalen Kundenservice – Neuvermietung, Bewirtschaftung, Technik und Objektbetreuer – ermöglicht eine hohe Flexibilität sowie schnelle Reaktionszeiten bei der Bearbeitung

von Kundenanliegen vor Ort. Um unabhängiger von externen Dienstleistern zu werden, hat Vonovia Vor-Ort-Dienste im Wege der Gründung der eigenen Hausmeisterorganisation eingegliedert. Dies verschafft Vonovia Nähe zu ihren Kunden und verbessert die Qualität ihres Kundenservices. Die Hausmeister der Gruppe betreuen jeweils rund 500 Einheiten und kümmern sich um Mieteranfragen und -wünsche, die der zentrale Kundenservice nicht telefonisch bearbeiten kann. Kleinere Instandhaltungsprobleme kann der Hausmeister gegebenenfalls selbst lösen, kompliziertere Reparaturarbeiten gibt er an die eigene Handwerkerorganisation weiter. Unser Konzept der Vor-Ort-Präsenz über unsere Handwerker- und Objektbetreuerorganisation wurde durch die Integration und den weiteren Aufbau von Mitarbeitern im Garten- und Landschaftsbau (Wohnumfeld) ausgebaut. Als Anlaufmöglichkeiten für Kunden in der Neuvermietung vor Ort werden Vermietungspunkte durch die Business Units betrieben. Sie sind ein wichtiger Baustein für die Wiedervermietung von Wohneinheiten. Diese Vermietungspunkte können in Reaktion auf den wechselnden Bedarf für das lokale Marketing sehr flexibel geöffnet und geschlossen werden.

### Umfassende Erreichbarkeit

Der zentrale Kundenservice ermöglicht den Kunden der Gruppe über eine regionale Servicenummer, E-Mail, Fax oder postalisch Vonovia zu kontaktieren. Das Service-Center bearbeitet zentral alle Themen im Zusammenhang mit Mietverträgen, Verbrauchs- und Nebenkostenabrechnungen. Es wird nach festgelegten Service-Levels gesteuert, die eine schnelle und verbindliche Beantwortung der Kundenanliegen sichern. Durch den Aufbau eines zusätzlichen Kundenservice-Standortes in Dresden sowie die Ausrichtung des Services von Vonovia an neue Formen und technische Lösungen in der Kundenkommunikation (z. B. Social Media) konnte der Kunde in 2015 noch besser bedient werden. Der Kundenservice ist auf die Bedürfnisse der einzelnen Kunden zugeschnitten und verfügt u. a. über Englisch und Türkisch sprechende Mitarbeiter. Die Mieter können außerdem die Onlineplattform des Kundenservices nutzen. Seit 2011 können sie hier 24 Stunden am Tag auf ihre Vertragsdetails und zusätzliche Funktionen zugreifen. Der Kundenservice der Gruppe regelt rund 85 % aller eingehenden telefonischen Anfragen direkt. Speziell für die in unseren Wohnungen lebenden Flüchtlinge haben wir eine eigene Servicenummer eingerichtet, die insbesondere Anfragen in arabischer Sprache beantworten kann.

### Zertifizierte Nebenkostenabrechnungen

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

Durch eine konsequente Vernetzung des Bereichs Nebenkosten mit dem Kundenservice konnte auch im zurückliegenden Jahr die Anzahl der Kundenreklamationen weiter reduziert werden. Gleichzeitig konnten wir durch die transparente Kommunikation mit Mietervereinen und anderen Institutionen das Verständnis für die Nebenkostenabrechnung weiter erhöhen.

### Technische Dienstleistungen

Die technischen Dienstleistungen der Gruppe setzen sich in erster Linie aus vier zentralen Funktionen zusammen: (i) zentrales Reparatur-Center, (ii) Modernisierungsteam, (iii) EHS und (iv) Bergbauteam. Die zentralen Funktionen werden auf lokaler Ebene ergänzt durch die Handwerkerorganisation.

Das Reparatur-Center verwaltet die Terminierung der Besuche des jeweiligen lokalen Handwerkers vor Ort. Es inspiziert die von Fremdfirmen durchgeführten Arbeiten und stellt sicher, dass alle Arbeiten pünktlich und zufriedenstellend erledigt werden.

Das Modernisierungsteam besteht aus einer Gruppe hochspezialisierter Architekten und Ingenieure, die mit der Planung der Modernisierungsarbeiten sowie mit der Bauaufsicht betraut sind. Das Modernisierungsteam ist insbesondere zuständig für die operative Umsetzung der Investitionsprogramme zur Gebäude- und Wohnungsaufwertung.

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

Ein spezialisiertes Bergbauteam überwacht die Gebäude der Gruppe im Hinblick auf potenzielle Schäden und Gefahren, die im Zusammenhang mit früheren Bergbauaktivitäten entstehen könnten, insbesondere im Ruhrgebiet. Anhand eines Bergbauaktionsplans, der 2003 eingeführt wurde, überwacht das Bergbauteam externe Fachleute, die die betreffenden Immobilien jährlich oder alle zwei Jahre inspizieren.

### Eine leistungsfähige Handwerkerorganisation

Vonovia hat 2011 die Handwerkerorganisation gegründet. Diese hat seitdem sukzessive fast alle Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten übernommen, die zuvor durch Dritte durchgeführt wurden. Die Handwerkerorganisation führt einen Großteil der Programme zur Gebäudemodernisierung und Wohnungsmodernisierung durch.

Zweck der Einführung der Handwerkerorganisation war die Einsparung von Kosten sowie eine weitere Qualitätssteigerung 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 2015 führte die Handwerkerorganisation der Gruppe rund 449.000 kleinere Reparaturen (Geschäftsjahr 2014: 440.000 kleinere Reparaturen) durch und renovierte rund 14.300 leerstehende Wohneinheiten (Geschäftsjahr 2014: 12.500 leerstehende Wohneinheiten). Zum 31. Dezember 2015 hatte die gesamte Handwerkerorganisation 1.984 Beschäftigte, davon waren 1.625 Handwerker (Geschäftsjahr 2014: 1.476 Handwerker), die an 16 Standorten bundesweit tätig und für über 200.000 Wohneinheiten der Gruppe zuständig waren.

### Hausverwaltung DASG

Vonovia bietet ferner über ihre hundertprozentige Tochtergesellschaft Deutsche Annington Service GmbH („DASG“), seit dem 1. Januar 2016 Vonovia Immobilien-Treuhand GmbH (VIT), Verwaltungsdienstleistungen für Wohnungseigentümergeinschaften an. Die DASG ist in sechs regionalen Teams an 15 Bürostandorten bundesweit tätig. Zum 31. Dezember 2015 hat die DASG 1.250 Wohnungseigentümergeinschaften mit 41.051 Wohn- und gewerblichen Einheiten, von denen 13.191 Wohneinheiten Vonovia gehören, betreut. 27.860 Einheiten werden für Dritte verwaltet.

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

Ferner hat die DASG/VIT zum 1. Januar 2016 die IVV Immobilien Verwaltung GmbH in Köln und die O-TEC Hausverwaltung GmbH erworben. In Summe ist die VIT seit Jahresbeginn bundesweit an 22 Standorten vertreten. Als weiterhin größter Hausverwalter Deutschlands ist die Gesellschaft für die immobilientreuhänderische Verwaltung von ungefähr 68.000 Eigentumswohnungen zuständig.

### Seniorenfreundlicher Wohnungsbau

Der demografische Wandel macht sich bereits heute in der Mieterschaft von Vonovia bemerkbar. Viele Menschen

möchten so lange wie möglich in ihrem gewohnten Umfeld und in ihrer Nachbarschaft weiterleben – darauf haben wir uns eingestellt. Kontinuierlich bauen wir einen Teil unserer Wohnungen seniorengerecht um. Wir schaffen dabei nicht nur in freigezogenen Wohnungen seniorengerechte Angebote. In ausgewählten Siedlungen bieten wir unseren älter werdenden Bestandskunden an, das Bad seniorengerecht innerhalb einer Woche umzubauen, sodass der Komfort und die Verweildauer in der Wohnung deutlich erhöht werden können. Unser Ziel ist es, die Wohn- und Lebensqualität unserer Kunden langfristig zu sichern. Deshalb rundet erst die enge Zusammenarbeit mit Politik, Wohlfahrtsverbänden und lokalen Dienstleistern unser Konzept vom seniorengerechten Wohnen ab.

### Energiemanagement

Wesentliche Bestandteile der Nebenkosten sind Strom, Gas oder Öl. Um die Kosten für unsere Mieter so gering wie möglich zu halten, haben wir ein Energiemanagement etabliert, welches den Fokus auf die Verhandlung überregionaler Rahmenverträge mit namhaften Energieversorgern setzt. Ziel ist es, langfristig vorteilhafte Konditionen für unsere Kunden sicherzustellen. Die bereits bestehenden Rahmenverträge werden weiterhin regelmäßig einer Preisprüfung unterzogen.

### Mitarbeiter

#### Mitarbeiterzahl deutlich gestiegen

Als Arbeitgeber beschäftigte die Vonovia Gruppe zum 31. Dezember 2015 6.368 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2014: 3.850 Mitarbeiter). Das Mitarbeiterwachstum resultiert aus der GAGFAH-Integration, der SÜDEWO-Integration sowie dem Mitarbeiteraufbau in der Handwerkerorganisation. Wir legen Wert auf eine ausgewogene Mitarbeiterstruktur.

Vonovia unterhält eine gute und konstruktive Beziehung zu ihren Mitarbeitern, Betriebsräten und Gewerkschaften und ist bestrebt, diese aufrechtzuerhalten. Trotzdem besteht im Zuge von Tarifverhandlungen das Risiko von Streiks und anderen Arbeitskämpfmassnahmen. Dies könnte nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Ergebnisse der Gruppe haben. Derartige Risiken bestehen auch dann, wenn Vonovia nicht in die Gespräche zwischen den Arbeitnehmerverbänden und den Gewerkschaften verwickelt ist.

#### Betriebliche Ausbildung: Nachwuchs aus den eigenen Reihen

Das Thema Ausbildung besitzt einen hohen Stellenwert in unserem Unternehmen. Wir sind stolz darauf, unser Engagement in der Ausbildung kontinuierlich in vielfältiger Weise weiter auszubauen. Insgesamt beschäftigte unser Unternehmen zum 31. Dezember 2015 352 Auszubildende (2014: 152).

Über den Betrachtungszeitraum der letzten fünf Jahre liegt die durchschnittliche Übernahmequote bei über 90 %.

Auch in diesem Jahr zeigten sich die Auszubildenden, die im Sommer 2015 ihre Ausbildung erfolgreich abgeschlossen hatten, flexibel und mobil. Die jungen Nachwuchskräfte absolvieren den Berufseinstieg nicht nur in Bochum und Umgebung, sondern sind bundesweit im Einsatz.

Gut ausgebildete Mitarbeiter sind wichtig für den Erfolg unseres Unternehmens. Vonovia bietet ein breites Spektrum an Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

In der **kaufmännischen Ausbildung** bildete Vonovia 2015 in sieben Berufsbildern sowie in verschiedenen dualen Studiengängen aus:

- > Immobilienkaufmann/-frau
- > Kaufmann/-frau für Büromanagement
- > Kaufmann/-frau für Dialogmarketing
- > Fachinformatiker/-in
- > IT-Systemkaufmann/-frau
- > Personaldienstleistungskaufmann/-frau
- > Veranstaltungskaufmann/-frau
- > Bachelor of Arts Real Estate + Immobilienkaufmann/-frau
- > Bachelor of Arts Wirtschaft + Immobilienkaufmann/-frau
- > Bachelor of Science Wirtschaftsingenieurwesen + Immobilienkaufmann/-frau
- > Bachelor of Science Wirtschaftsinformatik + Fachinformatiker/-in
- > Bachelor of Science Wirtschaftsinformatik + IT-Systemkaufmann/-frau

Auch im **handwerklichen Bereich** setzt unser Unternehmen weiterhin auf den Nachwuchs aus den eigenen Reihen und investiert damit in seine Zukunft. Zum Ausbildungsbeginn 2015 startete der bisher größte Ausbildungsjahrgang in der Geschichte der Handwerkerorganisation. Das Ausbildungsengagement wurde um weitere Berufe und Standorte ausgeweitet. In folgenden gewerblichen Berufen bildeten wir 2015 aus:

- > Anlagenmechaniker/-in mit Fachrichtung Sanitär-, Heizungs- u. Klimatechnik
- > Dachdecker/-in mit Fachrichtung Dach-, Wand- u. Abdichtungstechnik
- > Elektroniker/-in mit Fachrichtung Energie- und Gebäudetechnik
- > Fliesen-, Platten- und Mosaikleger/-in
- > Maler/-in und Lackierer/-in mit Fachrichtung Gestaltung und Instandhaltung

Für Auszubildende sind die Aussichten bei Vonovia sehr gut. Im Zuge der Umsetzung unserer Wachstumsstrategie ergeben sich für sie laufend neue Aufgaben und Karrierewege. Ankäufe und Übernahmen von Wohnungsunternehmen gehören zum Geschäftsmodell. Auszubildende werden hierbei selbstverständlich übernommen. Wir haben ein professionelles Ausbildungskonzept, können individuelle Lösungen schaffen und bringen die notwendige Erfahrung in der Integration von Auszubildenden mit.

Eine gute Integration in den Arbeitsmarkt ist ohne eine Berufsausbildung kaum möglich. Fehlende Perspektiven führen dazu, dass eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben stark eingeschränkt wird. Im gewerblichen Bereich ist die Zahl der Bewerber mit geringer Qualifikation verhältnismäßig hoch. Im Rahmen unseres Recruitings setzen wir daher auch auf **Kooperationen mit Ausbildungszentren und Vereinen**. Wir bieten Initiativen und Institutionen, die sich für benachteiligte Jugendliche einsetzen, gezielt unsere Unterstützung an. Vor dem Eintritt in die Arbeits- und Ausbildungswelt steht für uns die Berufsorientierung. Wir sind vor Ort, stellen unser Unternehmen und die Ausbildung vor und suchen den Dialog mit denen, die sich in der Berufsfindungsphase befinden und Orientierung suchen.

**Bewerbungstrainings** gehören ebenso dazu wie das Angebot für Schnupperpraktika, um die Praxis kennenzulernen und zu prüfen, ob der angestrebte Weg der Richtige ist. Es geht darum, gemeinsam herauszufinden, wo die jungen Menschen ihre Fähigkeiten und Fertigkeiten sowie Interessen bestmöglich einsetzen können. Diese Möglichkeit bieten wir auch denen, die aufgrund ihrer schulischen Voraussetzungen und ungeraden Lebensläufe häufig gar nicht erst die Chance bekommen, sich persönlich vorzustellen und zu beweisen. Studien zeigen, dass dies im Handwerk häufig auf diejenigen zutrifft, die ausländische Wurzeln haben.

Genauso vielfältig wie das Berufsspektrum ist auch der kulturelle Hintergrund der Azubimannschaft: Mehr als 50 % unserer gewerblichen Auszubildenden haben einen Migrationshintergrund. Sie haben vor allem türkische Wurzeln, aber auch kosovarische, italienische, portugiesische, polnische, eritreische und arabische. Einige der Jugendlichen sind erst seit wenigen Jahren in Deutschland. Eventuelle Sprachbarrieren lassen sich überwinden. Wir profitieren von den Kompetenzen in mehreren Sprachen, über die unsere Berufsstarter verfügen. Die kulturelle Vielfalt ist eine Bereicherung für unser Unternehmen, denn ihre Erfahrungen aus den verschiedenen Kulturräumen lassen die Auszubildenden in den Arbeitsalltag einfließen. Aus vermeintlichen Schwächen werden Stärken, auf die die jungen Leute stolz sein dürfen.

**Praxisprojekte** in der Ausbildung fördern und fordern die Nachwuchskräfte. Unsere Auszubildenden sollen ihre Ausbildung aktiv mitgestalten. Sich in den Arbeitsalltag einbringen und Gelerntes frühzeitig praktisch anwenden zu dürfen, wird in unserer Ausbildung großgeschrieben. Im Rahmen von Projekten setzen sich die Auszubildenden mit konkreten Fragestellungen aus der betrieblichen Praxis auseinander. Dabei profitieren sie von ihren im Unternehmen gemachten Erfahrungen, den Kontakten, die sie durch wechselnde Abteilungseinsätze geknüpft haben, und gleichermaßen von dem theoretischen Know-how, das in den unterschiedlichen Berufsbildern vermittelt wird. Diese zusätzlichen Praxisprojekte fördern das soziale Engagement und Verantwortungsbewusstsein.

#### Unternehmenseigene Akademie

Die Bindung qualifizierter Mitarbeiter durch zielgerichtete Fort- und Weiterbildungsangebote ist ein elementarer Bestandteil unserer Personalstrategie und leistet einen Beitrag zur Minimierung des Risikos der Abwanderung wichtiger Leistungs- und Potenzialträger.

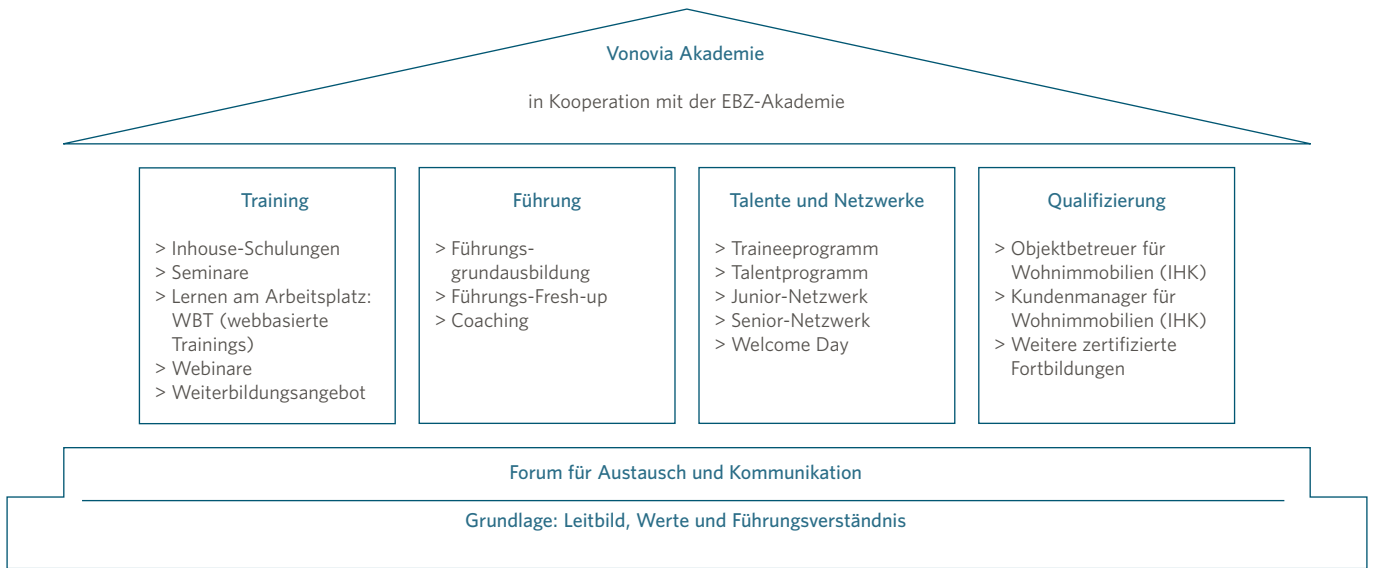
Um die Angebote zur Fort- und Weiterbildung weiter zu professionalisieren, haben wir eine eigene Firmenakademie, die **„Annington-Akademie“**, gegründet. Damit haben wir für alle Mitarbeiter ein Angebot geschaffen, das dem Anspruch dient, Mitarbeiter zu gewinnen, zu halten und weiterzuentwickeln und gleichzeitig für unsere Kunden einen Mehrwert zu schaffen. Vor dem Hintergrund steigender bzw. sich verändernder Anforderungen tragen Weiterbildungsmaßnahmen auch dazu bei, unsere Mitarbeiter bestmöglich auf die Herausforderungen des Marktes vorzubereiten und uns im Hinblick auf Wettbewerber einen Vorsprung zu verschaffen.

Die Annington-Akademie wurde in Kooperation mit dem **Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ)** aufgebaut. Die Mitarbeiterqualifizierung erreicht damit in unserem Unternehmen eine neue Dimension und setzt neue Maßstäbe in der Branche. Gemeinsam mit dem EBZ – Europas größtem Anbieter für Aus-, Fort- und Weiterbildung in der Immobilienbranche – starteten wir im Februar 2015 mit einem in der Wohnungswirtschaft in dieser Form einmaligen Pilotprojekt.

Die Annington-Akademie bietet individuelle Lern- und Entwicklungsangebote für eine Vielzahl der Stellenprofile zur persönlichen und fachlichen Weiterbildung, die spezifisch auf unser Unternehmen zugeschnitten sind. Ziel ist es, alle Mitarbeiter bestmöglich auf die zukünftigen Entwicklungen und Anforderungen vorzubereiten. Dabei arbeitet sie nachhaltig, zukunfts- und bedarfsorientiert. 2015 wurden in einem ersten Schritt alle Themen rund um die Bereiche Personalentwicklung, lebenslanges Lernen und Führungskultur unter dem gemein-



## Die Säulen der Vonovia Akademie



samen Dach der Annington-Akademie zusammengeführt. Die Angebote sind in fünf Themenbereiche unterteilt: Training, Führung, Talente und Netzwerke, Qualifizierung und weitere zertifizierte Fortbildung. Weiterbildung und Mitarbeiterentwicklung haben somit in unserem Unternehmen eine gemeinsame Basis; Qualifizierung findet zukünftig schwerpunktmäßig in unserer eigenen Akademie statt. Dabei sind die Werte unserer Unternehmenskultur und das Führungsverständnis Bestandteil aller Personalentwicklungsinstrumente und -maßnahmen.

Wir legen großen Wert darauf, dass unsere Mitarbeiter gezielt gefördert und bestmöglich auf ihre Aufgaben vorbereitet werden.

### Chancen durch gezielte Personalentwicklung

In Ergänzung zu dem Akademieangebot bieten wir Führungskräften in unseren Bereichen in regelmäßig stattfindenden **Personalklausuren** und **Development Centern** die Möglichkeit, Potenziale unserer Mitarbeiter zu identifizieren und somit auch die Nachwuchsentwicklung für unser Unternehmen sicherzustellen. In individuellen Entwicklungsgesprächen können dann die Bedürfnisse der Mitarbeiter herauskristallisiert und auf die Person zugeschnittene Angebote ermöglicht werden. 26 % unserer kaufmännischen Führungskräfte haben eine Ausbildung bei Vonovia absolviert.

Es wurde gezielt in die berufliche Weiterbildung unserer Mitarbeiter investiert. Die individuellen Schulungsangebote reichen von Soft-Skill-Trainings bis hin zur Vermittlung von fachspezifischen Themen, sodass sich jeder Mitarbeiter die Kenntnisse und Fähigkeiten aneignen kann, die er in seiner jeweiligen

Funktion benötigt. Zudem können sich unsere Mitarbeiter neben dem Beruf in anerkannten Fortbildungsmaßnahmen und Studiengängen beruflich weiterqualifizieren. Dazu zählt unter anderem die Weiterbildung zum Immobilienfachwirt/-in (IHK) oder zum Bachelor oder Master in Real Estate Management am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ).

Unser individuelles Fortbildungskonzept in Kooperation mit dem EBZ wurde auch dieses Jahr weiterverfolgt. Die Möglichkeit den IHK-Abschluss zum „Objektbetreuer Wohnimmobilien (IHK)“ zu absolvieren, traf bei unseren Objektbetreuern auf großes Interesse. Von unseren 381 eingestellten Objektbetreuern aus ganz Deutschland haben bisher über 300 an der Zertifizierungsschulung teilgenommen. Alle haben den IHK-Abschluss erhalten.

In den Schulungen erwerben unsere Teilnehmer u. a. Kenntnisse zu Themen wie Mietrecht, Technik, Ersteinschätzung von Baumängeln, Einhaltung von Verkehrssicherungspflichten und Kommunikation. Für unsere eingestellten Objektbetreuer stehen insgesamt 80 Präsenzstunden, verteilt auf zehn Wochen, auf dem Programm. Um das Programm für unsere Objektbetreuer und somit auch für die Zufriedenheit unserer Kunden erfolgreich zu gestalten, bleiben wir regelmäßig mit den Objektbetreuern, dem EBZ und den jeweiligen Fachbereichen in einem Informationsaustausch, z. B. im Rahmen von Workshops. So halten wir die Inhalte stets aktuell.

### Aus der „Annington-Akademie“ wird die „Vonovia Akademie“

Im Zuge der GAGFAH-Integration wurden im Rahmen der Vonovia Akademie bundesweit mehr als 500 Mitarbeiter

im lokalen Kundenservice (Objektbetreuer, Bewirtschafter, Vermieter und Techniker) in mehreren Durchgängen und drei Modulen auf den operativen Go-Live von Vonovia am 1. Januar 2016 mit maßgeschneiderten Schulungen vorbereitet. Diese Schulungen wurden von unseren internen Prozessexperten inhaltlich konzipiert, in der Akademie didaktisch aufbereitet und mit eigenen, speziell geschulten Trainern umgesetzt.

Auch die Führungskräfte der Regionen wurden in die Schulungen eingebunden. Hierfür wurden die Führungskräfte als „Trainer“ in sogenannten Train-the-Trainer-Schulungen vorbereitet. Um den Erfolg der verschiedenen Schulungen und einen nachhaltigen Lerntransfer sicherzustellen, wurden zusätzlich einzelne (Deutsche Annington-) Mitarbeiter in den Regionen als sogenannte „Paten“ für die ehemaligen GAGFAH-Mitarbeiter geschult.

Durch den Einsatz modernster digitaler Lernkonzepte werden wir in der Vonovia Akademie einen weiteren, neuen Meilenstein in unserer Lernkultur setzen. So ermöglichen wir Wissenstransfer innerhalb der dezentralen Organisation von Vonovia.

#### Aktives Gesundheitsmanagement

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

**BALANCE BODY & MIND** bündelt alle Maßnahmen zur Unterstützung eines gesundheitsgerechten Verhaltens. Insbesondere die Prävention wie auch die Stärkung von persönlichen Fähigkeiten und Kenntnissen zur aktiven Gestaltung der Gesundheit einer jeden Mitarbeiterin und eines jeden Mitarbeiters stehen dabei im Vordergrund.

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

#### Vergütung und Erfolgsbeteiligung

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

Mitarbeiter der früheren GAGFAH erhalten im Wesentlichen über Betriebs- oder Individualvereinbarungen eine erfolgsabhängige Vergütung. Im Jahre 2014 entsprach diese Zahlung im Durchschnitt pro Mitarbeiter der Höhe einer Monatsvergütung.

#### Gesellschaftliches Engagement über Stiftungen

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

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

Die **Geheimrat Huber-Stiftung** ist ein Unterstützungsverein der bisherigen Deutschen Annington. Sie hat als e. V. den satzungsmäßigen Zweck, Mitarbeiter des Unternehmens, unter Ausschluss eines Rechtsanspruchs und mit dem Recht des jederzeitigen Widerrufs, im Fall wirtschaftlicher Notlagen durch Geldzahlungen zu unterstützen. Im Falle des Todes können auch unterhaltsberechtigter Hinterbliebener begünstigt werden.

Die **Deutsche Annington Stiftung** ist eine gemeinnützige Stiftung bürgerlichen Rechts mit Sitz in Düsseldorf. 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. Sie unterstützt dabei ausdrücklich bürgerschaftliches Engagement, Eigenverantwortlichkeit und private Initiative im Lebensraum „Wohnen“.

#### Kooperationspartner der Sportstiftung NRW

Die Förderung talentierter Nachwuchssportler liegt Vonovia am Herzen. Die positiven Erfahrungen bestärken uns darin, unser Engagement im Leistungssport fortzusetzen und weiter auszubauen. Als Kooperationspartner des Projektes „Zwillingskarriere“ der Sportstiftung NRW bieten wir jungen Athleten und Athletinnen die Chance, parallel an ihrer sportlichen und beruflichen Karriere zu arbeiten und jeweils maximale Erfolge zu erzielen.

# Vonovia SE am Kapitalmarkt



## Gründe für ein Investment in Vonovia Aktien

- > Europas größtes börsennotiertes Wohnungsunternehmen mit mehr als € 24 Mrd. Immobilienvermögen
- > Erstes und einziges Immobilienunternehmen im DAX
- > Bundesweites Portfolio mit rund 360.000 Wohneinheiten
- > Stabiler, nachhaltiger Cashflow und attraktive Ausschüttungsquote
- > Innovative Bewirtschaftungsstrategie mit Fokus auf standardisierten Prozessen und konsequentem Ausbau des Geschäftsmodells
- > Transparente und offene Kommunikation mit Kapitalmärkten

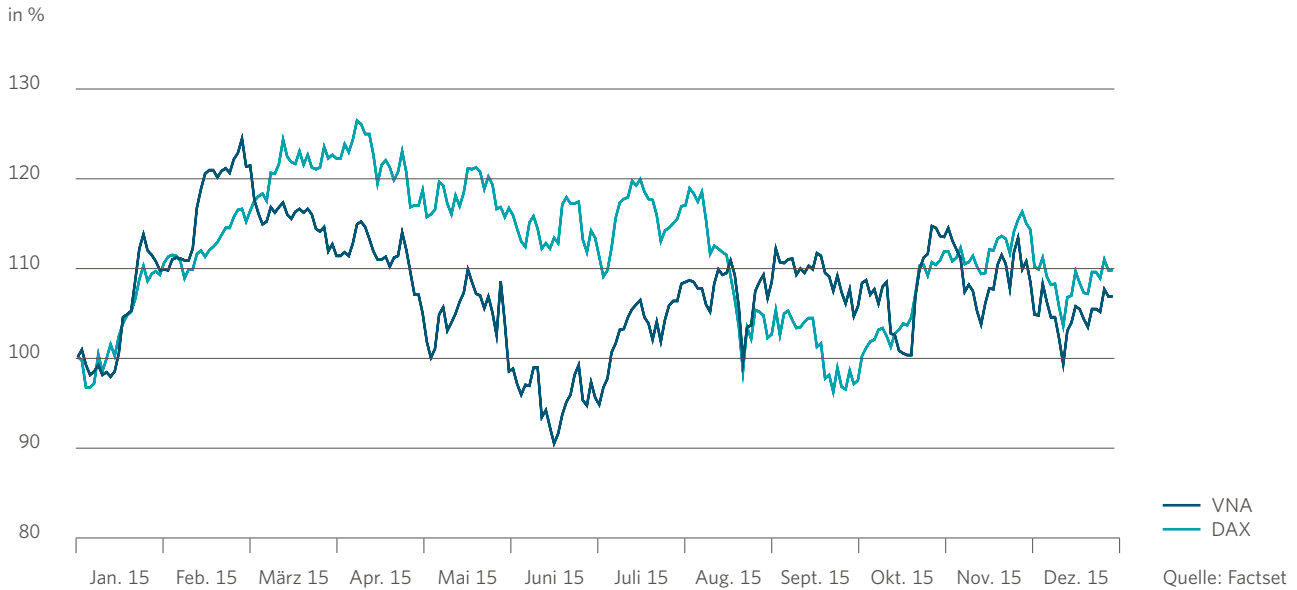
## Entwicklung der internationalen Kapitalmärkte

Die globalen Aktienmärkte zeigten sich im Jahresverlauf sehr volatil: Die Entwicklung der Hauptindizes S&P500, FTSE100, sowie DAX verlief bis Anfang Juni 2015 solide bis positiv. In Deutschland und dem Rest der Eurozone wurde dieser Anstieg durch intensive monetäre Belebensmaßnahmen der Europäischen Zentralbank unterstützt. Anfang Juni 2015 und dann wieder Ende August 2015 kam es jedoch zu signifikanten und weltweiten Einbrüchen, ausgelöst primär durch einen starken Rückgang der Wachstumsdynamik in China, aber auch durch eine nachhaltige Destabilisierung der geopolitischen Lage. Dabei spielten der drohende Austritt Griechenlands aus der Europäischen Union und die eskalierenden kriegerischen Handlungen im Mittleren Osten und die daraus resultierenden Flüchtlingsströme nach Europa eine wesentliche Rolle.

## Unternehmensspezifische Bestimmungsfaktoren der Vonovia Aktie

Neben den beschriebenen gesamtwirtschaftlichen und geopolitischen Einflüssen auf die weltweiten Aktienmärkte war die Entwicklung der Vonovia Aktie im Jahr 2015 von zwei wesentlichen Übernahmen, einer signifikanten Kapitalerhöhung sowie der jüngsten Übernahmeofferte an die Aktionäre der Deutschen Wohnen AG und schließlich von der Aufnahme in den DAX gekennzeichnet: die Übernahme der GAGFAH S.A. wurde am 6. März 2015 wirksam. Fast zeitgleich fand eine Bar- und Sachkapitalerhöhung in Höhe von 2,7 Mrd. € statt. Im Juli 2015 erfolgte eine Barkapitalerhöhung mit Bezugsrechten in Höhe von 2,2 Mrd. €, um neben der Rückführung von Verbindlichkeiten die Übernahme der baden-württembergischen SÜDEWO zu finanzieren, die am 8. Juli 2015 abgeschlossen wurde. Die Aufnahme in den deutschen Leitindex DAX fand zum 21. September 2015 statt und stellt für die deutsche Börsenhistorie ein besonderes Ereignis dar: Erstmals ist auch ein Immobilienunternehmen im DAX vertreten. Am 14. Oktober 2015 wurde angekündigt, den Aktionären der Deutschen Wohnen AG ein freiwilliges Übernahmeangebot zu unterbreiten. Dieses wurde am 1. Dezember 2015 nach Genehmigung durch die BaFin unterbreitet. Der Aktienkursverlauf des 4. Quartals 2015 war stark geprägt durch dieses freiwillige Übernahmeangebot.

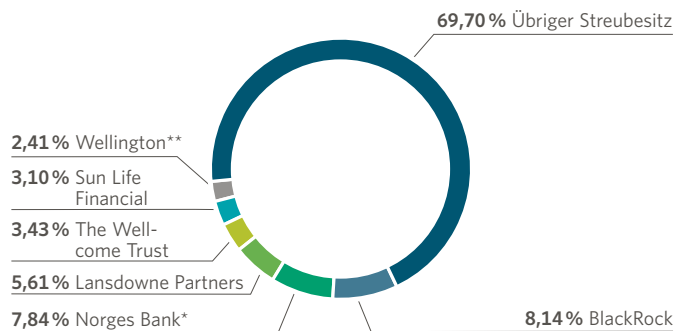
## Kursentwicklung der Aktie



Das Ende 2014 unterbreitete freiwillige öffentliche Übernahmeangebot für die Aktien der GAGFAH S.A. trug die Vonovia Aktie im 1. Quartal des Jahres 2015, ausgehend von einem Schlusskurs zum 31. Dezember 2014 von 26,75 € (angepasst um den TERP-Faktor von 1,051) zu ihrem höchsten Schlusskurs von 33,23 € (angepasst um den TERP-Faktor von 1,051) am 2. März 2015. Dies entspricht einem Anstieg von mehr als 24 %. Damit stieg die Aktie um circa acht Prozentpunkte mehr als der DAX-Index im selben Zeitraum. Danach entwickelten sich der DAX und die Vonovia Aktie bis Mitte des Jahres rückläufig; die Aktie erreichte ihre niedrigste Notierung von 24,19 € am 18. Juni 2015. Gegen einen stagnierenden bis schwachen, sehr volatilen DAX erholte sich der Vonovia Aktienkurs im 3. Quartal 2015 trotz einiger Rückschläge wieder bis zu einem Zwischenhoch am 28. Oktober 2015 von 30,62 €, ab Mitte Oktober 2015 auch unterstützt durch das Angebot für die Deutsche Wohnen AG. Der weitere Verlauf bis zum Jahresende folgte weitestgehend der DAX-Entwicklung; die Vonovia Aktie schloss das Jahr 2015 bei einem Preis von 28,55 € und damit 6,7 % höher als zum Jahresende 2014, weitgehend gleichlautend mit dem DAX-Anstieg über das Jahr von 9,6 %. Die Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2015 betrug 13,3 Mrd. €.

## Aktionärsstruktur

Streubesitz und Verteilung wesentlicher Anteilseigner (per 31. Dezember 2015)



\* Beteiligungshöhe zum 26. Oktober 2015, wie am 27. Oktober 2015 schriftlich von Norges mitgeteilt. Die letzte Stimmrechtsmitteilung nach den Vorschriften des WpHG von Norges erfolgte am 25. August 2014 und weist eine Beteiligungshöhe von 8,85 % auf Basis eines Grundkapitals von 240.242.425 € aus.

\*\* Die letzte Stimmrechtsmitteilung nach den Vorschriften des WpHG von Wellington erfolgte am 17. März 2015 und weist eine Beteiligungshöhe von 3,18 % auf Basis eines Grundkapitals von 354.106.228 € aus.

Nach der Definition des Streubesitzes der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank nicht dem Freefloat zuzurechnen. Somit beträgt der Streubesitz der Vonovia Aktie am 31. Dezember 2015 92,16 %.

Entsprechend der langfristig strategischen Ausrichtung der Vonovia SE sind auch die größten Einzelaktionäre langfristig ausgerichtete Investoren wie Pensionskassen und Fonds.

### Hauptversammlung 2015

Die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE fand am 30. April 2015 in Düsseldorf statt. 52,5% des Grundkapitals waren vertreten. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen, so auch der Vorschlag 0,78 € je Aktie als Dividende an die Aktionäre auszuschütten. Dies entspricht einer Dividenden-Rendite von 2,8% bezogen auf den Schlusskurs der Aktie zum Stichtag 31. Dezember 2014 von 28,12 € (nicht angepasst um TERP-Faktor). Die Dividende für das Geschäftsjahr 2014 wurde aus dem steuerlichen Einlagekonto ausgeschüttet. Daher wurde die Dividende an die Aktionäre ohne Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag ausgezahlt.

### Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Der Vorstand hat 2015 zahlreiche Roadshows an den wichtigen europäischen, nordamerikanischen und asiatischen Finanzmarktplätzen durchgeführt und an insgesamt 15 Investorenkonferenzen teilgenommen. Darüber hinaus gab es über das Jahr hinweg zahlreiche "1-on-1"-Gespräche sowie Telefonkonferenzen mit ausgewählten Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren.

Am 15. und 16. Juni 2015 fand in Berlin unser jährlicher Capital Markets Day mit insgesamt 55 internationalen Teilnehmern statt. Der Vorstand und Fachbereichsverantwortliche gaben den Gästen anhand ausgewählter Beispiele detaillierte Einblicke in die operative Umsetzung der Unternehmensstrategie. Im besonderen Fokus standen dabei unter anderem die Steuerung der bundesweiten Bewirtschaftungsplattform, die für uns im Wettbewerbsvergleich ein deutliches Differenzierungsmerkmal darstellt.

Des Weiteren hat das Investor-Relations-Team über das Jahr zahlreiche Bestandsbesichtigungen für interessierte Investoren und Analysten organisiert und durchgeführt. Das Ziel dieser Veranstaltungen ist es, den Teilnehmern das Immobilienportfolio und die Prozesse von Vonovia aus erster Hand vorzustellen. Zusätzlich hat Investor Relations auf Informationsveranstaltungen für Privataktionäre ausführliche Präsentationen zu Vonovia und dem deutschen Wohnimmobilienmarkt gehalten.

Mit einer neu gestalteten Internetseite finden interessierte Anleger zudem umfassende Informationen rund um das Thema Investor Relations.

### Ziele der Investor-Relations-Arbeit für 2016

Auch in 2016 möchten wir unsere offene Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt fortsetzen. Zusätzlich zur Teilnahme an Konferenzen, der Durchführung von Roadshows, Bestandsbesichtigungen und Einzelgesprächen ist auch in 2016 ein Capital Markets Day vorgesehen.

### Empfehlungen der Analysten

Aktuell verfassen 22 internationale Analysten regelmäßig Studien über Vonovia (Stand: 15. Februar 2016). Zum 15. Februar 2016 lag der durchschnittliche Zielkurs bei 31,30 €. Es sprachen 57% eine Kaufempfehlung aus, 29% eine Haltenempfehlung, wohingegen lediglich 14% die Aktie für einen Verkauf einstuften.

### Informationen zur Aktie

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	466,0 Millionen
Grundkapital in €	466.000.624 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	Auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes	DAX; Stoxx Europe 600; MSCI Germany; GPR 250; FTSE EPRA/NAREIT Europe Index

# Steuerungssystem



## Drei Geschäftssegmente

Unser Steuerungssystem orientiert sich an den strategischen Säulen des Konzerns. Für die Steuerung des Unternehmens haben wir unsere Aktivitäten daher in die drei Geschäftssegmente Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb aufgeteilt.

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

Im **Segment Extension** fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, mit denen wir unser Kerngeschäft um kundenorientierte Dienstleistungen ergänzen, die einen engen Bezug zum Vermietungsgeschäft haben und/oder dieses beeinflussen. Das Segment bündelt unter anderem Geschäftsaktivitäten, die vormals dem Bewirtschaftungssegment zugerechnet wurden. Über den separaten Ausweis wollen wir diese Aktivitäten transparent darstellen und unserer Strategie der Geschäftserweiterung über das Kerngeschäft Bewirtschaftung hinaus, z. B. durch Insourcing, Ausdruck verleihen. Im Einzelnen umfasst das Segment folgende Aktivitäten:

- > unsere eigene Handwerkerorganisation
- > unsere Organisation zur Pflege und Instandhaltung des Wohnumfelds unserer Objekte
- > die Versorgung unserer Mieter mit Kabel-TV-Signal
- > die Wohneigentumsverwaltung für unsere eigenen Wohnungen sowie für Dritte
- > Messdienstleistungen für das Auslesen von Wasser- und Wärmeverbräuchen

- > Versicherungsdienstleistungen für unsere eigenen Wohnungen sowie für Dritte

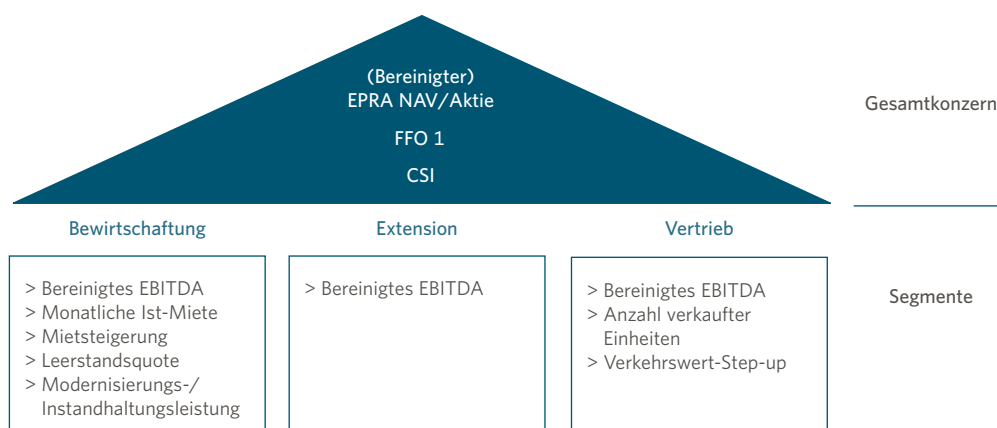
Das **Segment Vertrieb** leitet sich aus dem aktiven Management unseres Portfolios ab und bündelt alle Immobilienverkäufe aus unserem Portfolio. Dazu zählen der Einzelverkauf von Wohnungen aus dem Teilportfolio Privatisierung sowie der Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke aus den Teilportfolios Non-Strategic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

## Steuerungskennzahlen

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

Um die Ausrichtung der Geschäftstätigkeiten auf eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts sicherzustellen, betreiben wir ein konzernweit integriertes Planungs- und Controllingsystem, das auf zentrale Steuerungskennzahlen abstellt. Basierend auf der aus unserer Strategie abgeleiteten Mittelfristplanung, die einer jährlichen Überprüfung unterliegt und bei nennenswerten Transaktionen unterjährig aktualisiert wird, wird für alle Bereiche des Konzerns ein Budget erstellt. Im Verlauf des Geschäftsjahrs erfolgt für alle steuerungsrelevanten Kennzahlen ein regelmäßiger Abgleich der aktuellen Geschäftsentwicklung mit diesen Zielvorgaben sowie den jeweils aktuellen Prognosen. Daraus abgeleitet wird das Geschäft zielgerichtet gesteuert und erforderliche Maßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet und nachverfolgt.





Wir unterscheiden finanzielle und nicht-finanzielle Steuerungskennzahlen.

### Finanzielle Steuerungskennzahlen

Auf Gesamtkonzernenebene steht die Steigerung des Unternehmenswerts im Mittelpunkt unseres Handelns. Das Wachstum aus der operativen Geschäftstätigkeit sowie die Bewertung unseres Immobilienvermögens sind dabei maßgeblich für die Wertentwicklung unseres Unternehmens, die sich branchenüblich im **Net Asset Value (NAV)** ausdrückt. Dabei orientieren wir uns hinsichtlich der Ermittlung des NAV an den „Best Practice Recommendations“ der EPRA (European Public Real Estate Association). Für das Geschäftsjahr 2016 ist der bereinigte EPRA NAV/Aktie nach Korrektur des Goodwill steuerungsrelevant.

### Berechnung bereinigter EPRA NAV

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

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

### Berechnung FFO 1

Periodenergebnis
(+) Finanzergebnis
(+) Ertragsteuern
(+) Abschreibungen
(-) Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties
<b>= EBITDA IFRS</b>
(+) Sondereinflüsse
(+/-) Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien
<b>= Bereinigtes EBITDA</b>
(-) Bereinigtes EBITDA Vertrieb
(-) Bereinigtes EBITDA Extension
(-) Bereinigtes EBITDA Sonstiges
<b>= Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung</b>
(+) Bereinigtes EBITDA Extension
(+) Bereinigtes EBITDA Sonstiges
(-) Zinsaufwand FFO
(-) Laufende Ertragsteuern Bewirtschaftung
<b>= FFO 1 (Funds From Operations 1)</b>

Ausgehend vom Periodenergebnis ergibt sich das **EBITDA IFRS**, das heißt, das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen sowie der zusätzlichen Eliminierung des Ergebnisses aus der Bewertung der Immobilien. Mit der Bereinigung um periodenfremde, einmalige und betriebszweckfremde Sondereinflüsse ermittelt sich das **bereinigte EBITDA**. Dieses teilt sich auf in die Segmentergebnisse **bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung**, **bereinigtes EBITDA Extension** und Konsolidierungseffekte, die im **bereinigten EBITDA Sonstiges** zusammengefasst sind, sowie **bereinigtes EBITDA Vertrieb**.

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

#### Berechnung bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

Mieteinnahmen
(-) Aufwendungen für Instandhaltung
(-) Operative Kosten Bewirtschaftung
<b>= Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung</b>

Neben den Aufwendungen für **Instandhaltung** investieren wir in großem Umfang in unsere Immobilienbestände. Hierfür unterscheiden wir zwischen **substanzwahrenden Investitionen** und **wertschaffenden Investitionen** in Modernisierungsmaßnahmen. Die Gesamtsumme aller **Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen** beinhaltet die zu Marktpreisen bewerteten Leistungen der konzernerneigenen Handwerkerorganisation sowie der eingekauften Dritteleistungen. Sie gibt die Höhe der werterhaltenden und wertsteigernden Maßnahmen in unseren Immobilienbestand wieder.

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

#### Berechnung bereinigtes EBITDA Extension

Erträge Extension
(-) Operative Kosten Extension
<b>= Bereinigtes EBITDA Extension</b>

Die Summe aus dem bereinigten EBITDA Bewirtschaftung, dem bereinigten EBITDA Extension sowie dem bereinigten EBITDA Sonstiges, in dem Konsolidierungseffekte zusammengefasst werden, spiegelt das Ergebnis unseres gesamten operativen Kerngeschäfts wider.

Da die Finanzierung ein elementarer Bestandteil für den Erfolg unserer Geschäftstätigkeit ist, vermindern wir die Summe dieser operativen Ergebnisgrößen um den laufenden zahlungswirksamen Zinsaufwand ohne Sondereinflüsse (**Zinsaufwand FFO**) sowie zusätzlich um die auf sie entfallenden laufenden zahlungswirksamen Ertragssteuern und erhalten so das **FFO1** als Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft unseres Geschäfts.

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

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

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

#### Berechnung bereinigtes EBITDA Vertrieb

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

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

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

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

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

#### Nicht-finanzielle Steuerungskennzahlen

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

Wir bieten unseren Kunden eine hohe Kundenorientierung, ein bedarfsgerechtes, bezahlbares Wohnen in Verbindung mit wohnungsnahen Diensten und einem verlässlichen Service. Daher ist die dritte führende Kennzahl neben dem FFO 1 und dem NAV der Kundenzufriedenheitsindex **Customer Satisfaction Index (CSI)**. Dieser wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen des Dienstleisters Infas TTR erhoben und stellt die Wirksamkeit und Nachhaltigkeit unserer Dienstleistungen beim Kunden dar.

Die **Leerstandsquote** zeigt den Anteil der Wohneinheiten an dem eigenen Wohnungsbestand, der nicht vermietet ist und daher keine Mieterträge erwirtschaftet. Die **monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter** gibt Aufschluss über die durchschnittlichen Mieterträge des vermieteten Wohnungsbestands. Insbesondere in der zeitlichen Entwicklung lässt sich daraus die **durchschnittlich erzielte Mietsteigerung** in den vermieteten Wohnungsbeständen ableiten. Leerstandsquote und Durchschnittsmiete sind wesentliche Treiber für die Entwicklung unserer Kennzahlen zur Steuerung der **Mieteinnahmen**. Leerstandsquote, CSI und Ist-Miete sind wichtige Frühindikatoren.

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

Die **Anzahl der verkauften Einheiten** in der Privatisierung sowie in den Non-Core-Verkäufen zeigt die Verkaufsleistung im Segment Vertrieb. Dabei speist sich der Non-Core-Verkauf aus den beiden Portfolien Non-Core und Non-Strategic. Der **Verkehrswert-Step-up** bezieht 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



## Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

### Deutsches Wirtschaftswachstum festigt sich

Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft Kiel (IfW) gewinnt die Konjunktur in Deutschland trotz eines unruhigen weltwirtschaftlichen Umfelds wieder an Fahrt. Nachdem sich zu Jahresbeginn 2015 der Anstieg des BIP mit 0,3 % etwas verlangsamt hat, konnten günstige Produktionszahlen den Zuwachs auf 0,4 % im 2. Quartal 2015 steigern. Stagnierende Ausfuhren führten jedoch im Herbst zu einer schwächeren Zunahme um 0,3 %. Kräftige Impulse gingen jedoch von den Dienstleistungsbereichen aus und auch die Unternehmensumsatze signalisierte eine hohe konjunkturelle Dynamik, sodass im 4. Quartal 2015 noch eine Steigerung des BIP um 0,5 % erzielt werden konnte. Nach Angaben des IfW hat das BIP im Jahr 2015 insgesamt um 1,7 % zugelegt. Eine günstige Entwicklung am Arbeitsmarkt mit robusten Einkommenszuwächsen sowie temporär wirkenden Faktoren wie höhere monetäre Sozialleistungen und die Einführung des Mindestlohns sorgten dafür, dass der private Konsum seit Jahresmitte wieder kräftig angezogen hat, während die erste Jahreshälfte verhaltener ausfiel. Gründe lagen darin, dass zum einen das real verfügbare Einkommen kaum anstieg, zum anderen die vorübergehende Erholung der Ölpreise zu einem Schub bei den Verbraucherpreisen führte. Auf der Verwendungsseite war der Investitionsmotor im Sommerhalbjahr ins Stocken geraten, was bei den Bauinvestitionen zum Teil auf Witterungseffekte zurückzuführen war. Zum Jahresende expandierten die Unternehmensinvestitionen wieder spürbar, dürften aber auf Jahressicht hin ein Drittel unter dem Wert von 2014 liegen. Der Investitionsaufschwung festigt sich jedoch mehr und mehr. Dafür sprechen nicht zuletzt verbesserte Absatz- und Ertragsaussichten, auch wegen der Abwertung des Euro und der zyklischen Komponente mit zusehends angespannten Produktionskapazitäten. Das Bauhauptgewerbe operiert weiterhin nahe der historischen Höchstauslastung. Es hat sich bestätigt, dass die Abwertung

des Euro und der niedrigere Ölpreis eine raschere Expansion der Exporte förderte. Nachdem die Exporte im 1. Halbjahr 2015 noch eine solide Zuwachsrate von rund 1,7 % aufwiesen, war der Zuwachs der Ausfuhren im 2. Halbjahr 2015 voraussichtlich mit rund 0,4 % Steigerung sehr verhalten. Während die amerikanische Notenbank erstmals seit zehn Jahren den Leitzins um 0,25 % auf eine Spanne von 0,25 bis 0,5 % Ende 2015 erhöht hat, setzt die Europäische Zentralbank (EZB) laut Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) ihre expansive Geldpolitik fort. Seit September 2014 liegt der Hauptrefinanzierungssatz unverändert bei 0,05 %.

Der Arbeitsmarkt entwickelt sich weiter günstig, die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zieht weiter deutlich an, berichtet die Bundesagentur für Arbeit. Danach lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote in 2015 bei 6,4 % und damit 0,3 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr.

Nachdem die Inflationsrate seit Juni weiter auf 0,0 % im September 2015 gesunken ist, zog die Verbraucherpreisentwicklung im 4. Quartal 2015 wieder leicht an. Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – in 2015 durchschnittlich 0,3 % höher als im Jahr 2014. Dämpfend wirkte, wie schon in den Vormonaten, die rückläufige Preisentwicklung im Energiesektor, während der moderate Anstieg der Verbraucherpreise auf Preissteigerungen im Nahrungsmittelbereich zurückzuführen ist.

### Wohnungsmarkt

#### Entwicklung der Mieten stabilisiert sich

Die Mietpreisentwicklung in Deutschland hat sich nach Angaben des Immobilienverbands Deutschland IVD weiter stabilisiert. Im Vergleich zum Vorjahr lag der Anstieg im bundesweiten Durchschnitt bei etwas weniger als 3 %. Der Mietanstieg bei Bestandswohnungen verlief moderat mit rund

2,9% bei Wohnungen mittleren Wohnwerts und 2,7% bei Wohnungen guten Wohnwerts. In den von Nachfrageüberhang geprägten Großstädten ab 500.000 Einwohnern lagen die Mietsteigerungen mit 4,2% (mittlerer Wohnwert) noch etwas höher. Die Neubaumieten stiegen im selben Zeitraum um 2,9% (bzw. 3,3%) bei Wohnungen mittleren (bzw. guten) Wohnwerts. Auch hier fiel der Anstieg in den deutschen Großstädten, die durch einen starken Nachfrageüberhang gekennzeichnet sind, höher aus. Die von einigen Experten prognostizierten Vorzieheffekte im Zuge der Einführung der Mietpreisbremse blieben laut Einschätzung des IVD aus. Für seine Auswertung hat der IVD die Wohnungsmarktdaten des 2. und 3. Quartals 2015 aus 370 deutschen Städten und Kommunen zusammengetragen und ausgewertet.

Die Kaufpreisentwicklung bei Eigentumswohnungen liegt laut IVD zwar unter Vorjahresniveau, die Preise steigen aber weiter spürbar an. Dies gilt gleichermaßen für Neubau und Bestandswohnungen mittleren und guten Wohnwerts. Im bundesweiten Durchschnitt stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen zwischen 4,5 und 5,8%. Nach Einschätzung des IVD ist der Boom der großen Städte nun auch in den Kleinstädten angekommen. Hier zeigen sich Nachholeffekte bei den Preissteigerungen. Generell gelte aber weiterhin die Faustregel: Je größer die Stadt, desto höher der Preiszuwachs.

#### Rekordjahr auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt

Nach Angaben der Experten des Maklerhauses Savills wurde auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt im Jahr 2015 ein Handelsvolumen von insgesamt rund 22,5 Mrd. € erreicht. In der Auswertung sind Paketgeschäfte ab 50 Wohneinheiten erfasst. Damit war dies das bislang umsatzstärkste Jahr auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt. Auf Käuferseite dominieren deutsche Investoren mit einem Anteil von nahezu 90% das Geschehen, auf Verkäuferseite eher ausländische Investoren mit einem Anteil von 58%. Ein Großteil der Transaktionen spielte sich nach Aussage von Savills zwischen börsennotierten Wohnungsgesellschaften ab. Vonovia kaufte mehr als 150.000 Wohnungen und war damit größte Käuferin, gefolgt von Deutsche Wohnen, LEG Immobilien und Adler Real Estate. Investoren kaufen verstärkt auch Wohnungspakete außerhalb der großen Metropolen, was nach Ansicht von Savills Ausdruck des starken Nachfrageüberhangs in Top-Standorten und des generellen Vertrauens der Investoren in den deutschen Wohnungsmarkt ist.

#### Mietpreisbremse in vielen Bundesländern bereits in Kraft

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz wurde am 5. März 2015 vom Deutschen Bundestag beschlossen und am 27. April 2015 im Bundesgesetzblatt verkündet. Unter anderem darf nach dem Gesetz in nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten bei Wiedervermietung der neue Mietpreis die orts-

übliche Vergleichsmiete höchstens um 10% übersteigen. Vor der Mietpreisbremse vereinbarte Mieten können aber erneut abgeschlossen werden. Das Gesetz sieht zudem eine zeitliche Befristung vor und nimmt Neubauten sowie die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung aus. Die Regelung gilt seit 2015 bereits in neun Bundesländern, darunter z. B. Berlin, Hamburg, einigen Städte und Gemeinden Nordrhein-Westfalens und Bayerns. Weitere Bundesländer könnten folgen. So tritt die Regelung beispielsweise zum 1. Januar 2016 auch für 31 Städte und Gemeinden Brandenburgs in Kraft.

## Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns

### Geschäftsentwicklung 2015 - Überblick

Das Geschäftsjahr 2015 war für **Vonovia insgesamt** überaus erfolgreich und mit mehreren Akquisitionen verbunden.

Wir konnten unser operatives Geschäft und unser Immobilienportfolio wie geplant weiterentwickeln, unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie fortführen, unsere Mietsteigerungen wie geplant umsetzen und unsere Leerstände weiter reduzieren. Darüber hinaus konnten wir durch zwei große Akquisitionen (GAGFAH und SÜDEWO) im Segment Bewirtschaftung unsere Marktposition und unser Immobilienportfolio maßgeblich ausbauen und haben die Integration dieser Bestände erfolgreich umgesetzt und unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie auf diese Bestände ausgeweitet.

Im **Segment Bewirtschaftung** haben wir mit Wirkung zum 6. März 2015 das Immobilienportfolio der GAGFAH-Gruppe erworben. Durch Andienung von weiteren GAGFAH S.A.-Aktien im Rahmen des luxemburger Übernahmegesetzes erhöhte sich der Anteil am Grundkapital der GAGFAH S.A. auf 93,8%. Damit wurde ein bedeutsamer Schritt in der Expansion unseres Immobilienportfolios erreicht. Die GAGFAH S.A. sowie ihre Tochtergesellschaften sind in den Konzernabschluss der Vonovia SE seit 6. März 2015 einbezogen. Dieser Erwerb führte zu einer signifikanten Änderung des Vermögens, des Eigenkapitals wie auch der Schulden und wirkt sich damit wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Vonovia aus.

Mit Wirkung zum 8. Juli 2015 schloss sich der Erwerb des Immobilienportfolios der SÜDEWO-Gruppe (SÜDEWO) an. Damit haben wir unsere Präsenz in Baden-Württemberg mit einem zusätzlichen Wohnungsportfolio von rund 19.400 Einheiten deutlich gestärkt.

Auch die erworbenen Portfolien der DeWAG, Vitus und Franconia sind bereits vollständig in das Portfolio und die Pro-

zesse von Vonovia integriert und haben ebenfalls zur erfolgreichen Geschäftsentwicklung in 2015 beigetragen. Die Portfolien der GAGFAH und der SÜDEWO sind ebenfalls in die Bewirtschaftungsplattform von Vonovia integriert.

Am 11. November 2015 haben wir ein weiteres Immobilienportfolio mit rund 2.400 Wohnimmobilien erworben, das wir mit Wirkung zum 1. Januar 2016 in unser Portfolio übernommen haben. Die Wohnimmobilienbestände dieses Portfolios sind über sechs Bundesländer verteilt, davon rund 40% in Baden-Württemberg.

Im neuen **Segment Extension** haben wir unsere Services rund um die Immobilie zusammengefasst und im Geschäftsjahr 2015 erneut maßgeblich durch gesteigerte Leistungen der Handwerkerorganisation erweitert. Dies hat zu einer weiteren nachhaltigen Verbesserung unserer Immobilienbestände beigetragen. Aber auch durch zwei weitere Akquisitionen haben wir unsere Services der Wohnungseigentumsverwaltung deutlich ausgebaut. Im Oktober 2015 haben wir den Immobilienverwalter und -dienstleister O-TEC aus Landsberg übernommen. Der rechtliche Übergang ist zum 1. Januar 2016 erfolgt. Ebenfalls mit Wirkung zum 1. Januar 2016 haben wir die IVV Immobilien-gruppe übernommen und damit die Marktführerschaft im Bereich der Wohneigentum (WEG)-, Haus- und Drittverwaltung ausgebaut. Die IVV gehört mit einem Volumen von etwa 16.000 Wohnungen zu den größten Hausverwaltungen Deutschlands. Lokale Schwerpunkte bilden die Rheinmetropolen Köln, Bonn und Düsseldorf.

Zum 31. Dezember 2015 stieg die Anzahl der Mitarbeiter auf 6.368 an.

Durch die realisierten Akquisitionen konnten wir unser Immobilienportfolio im Geschäftsjahr 2015 deutlich ausbauen. Zum 31. Dezember 2015 bewirtschaftete Vonovia 357.117 eigene Wohnungen. In den Ergebniskennzahlen 2015 sind die DeWAG und Vitus mit 12 Monaten, die GAGFAH-Gruppe mit den Werten der Monate März bis Dezember 2015, die Franconia mit den Werten der Monate April bis Dezember 2015 und die SÜDEWO mit den Werten der Monate Juli bis Dezember 2015 enthalten. Dem stehen die Geschäftszahlen der Monate Januar bis Dezember 2014 inklusive DeWAG für die Monate April bis Dezember 2014 und Vitus für die Monate Oktober bis Dezember 2014 gegenüber, jedoch ohne die Akquisitionen GAGFAH, Franconia und SÜDEWO des Jahres 2015.

Im Geschäftsjahr 2015 entwickelten sich die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung entsprechend unseren Erwartungen und betragen insgesamt 2.063,5 Mio. € (2014: 1.156,6 Mio. €). Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien betragen 726,0 Mio. € (2014: 287,3 Mio. €). Dabei trug das GAGFAH-Portfolio mit 702,5 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 259,6 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien im Berichtszeitraum 2015 bei. Das DeWAG-Portfolio trug mit 83,7 Mio. € (Q2 bis Q4 2014: 61,7 Mio. €) zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 16,5 Mio. € (Q2 bis Q4 2014: 51,5 Mio. €) zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien im Berichtszeitraum 2015 bei. Das Vitus-Portfolio trug mit 118,3 Mio. € (Q4 2014: 29,7 Mio. €) zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 19,9 Mio. € (Q4 2014: 0,8 Mio. €) zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien im Geschäftsjahr 2015 bei. Das Franconia-Portfolio trug mit 21,1 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 5,4 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien in den Monaten April bis Dezember 2015 bei. Das SÜDEWO-Portfolio trug mit 68,3 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 0,2 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien in den Monaten Juli bis Dezember 2015 bei.

Insgesamt entwickelten sich unsere wesentlichen Ergebniskennzahlen sehr positiv. Im Geschäftsjahr 2015 konnte der FFO 1 mit 608,0 Mio. € eine Steigerung um 112,1% im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen. Das EBITDA IFRS betrug im Berichtszeitraum 2015 838,4 Mio. € und lag damit 67,6% über dem Vergleichswert 2014 von 500,3 Mio. €. Das bereinigte EBITDA konnte um 85,8% von 554,0 Mio. € in 2014 auf 1.029,1 Mio. € in 2015 gesteigert werden. Unser NAV stieg von 6.578,0 Mio. € zum Jahresende 2014 um 112,7% auf 13.988,2 Mio. € zum 31. Dezember 2015 an.



## Ertragslage

Die nachfolgenden wesentlichen Kennzahlen stellen die Entwicklung der Ertragslage von Vonovia im Geschäftsjahr 2015 dar. Hinsichtlich der unterschiedlichen zeitlichen Einbeziehung der Ergebnisbeiträge der einzelnen Teilportfolien der GAGFAH, SÜDEWO, DeWAG, Vitus und Franconia verweisen wir auf die Ausführungen im vorgelagerten Kapitel Gesamtentwicklung des Geschäfts.

### Wesentliche Kennzahlen Geschäftsentwicklung Vonovia

in Mio. €	2015	2014
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	2.063,5	1.156,6
davon Mieteinnahmen	1.414,6	789,3
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	924,8	483,1
Bereinigtes EBITDA Extension	37,6	23,6
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	726,0	287,3
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	71,1	50,1
EBITDA IFRS	838,4	500,3
Bereinigtes EBITDA	1.029,1	554,0
FFO 1	608,0	286,6
FFO 2 (inkl. bereinigtes EBITDA Vertrieb)	662,1	336,7
AFFO	520,5	258,3
Mitarbeiter (Anzahl zum 31. Dezember)	6.368	3.850
Anzahl erworbener Einheiten	168.632	31.858
Anzahl verkaufter Einheiten	15.174	4.081
davon Verkäufe Privatisierung	2.979	2.238
davon Verkäufe Non-Core	12.195	1.843
Leerstandsquote in %	2,7	3,4
Monatliche Ist-Miete (€/m <sup>2</sup> )	5,75	5,58
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE)	357.117	203.028

### Bewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2015 konnten wir unser Kerngeschäft Bewirtschaftung insgesamt sehr positiv entwickeln. Durch die erfolgreichen Akquisitionen GAGFAH, Franconia und SÜDEWO haben wir unser Immobilienportfolio in 2015 deutlich erweitert. Darüber hinaus haben wir in unseren Teilportfolien Gebäudemodernisierung und Wohnungsmodernisierung mit unseren forcierten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen nennenswert zu einer qualitativen Verbesserung unseres Bestands beigetragen. Unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie haben wir auch auf die erworbenen Portfolien übertragen. Des Weiteren haben wir unsere leistungs- und kundenorientierte Bewirtschaftung erfolgreich fortgesetzt und unsere Bewirtschaftungsplattform weiter ausgebaut. Die

Integrationen der GAGFAH, Franconia und SÜDEWO verliefen planmäßig bzw. schneller als geplant.

Teile unserer Geschäftsaktivitäten, die wir in 2014 im Geschäftssegment Bewirtschaftung ausgewiesen hatten, haben wir nunmehr in einem neuen Geschäftssegment Extension zusammengefasst und aus dem Segment Bewirtschaftung ausgegliedert. Diese Geschäftstätigkeiten umfassen die Erweiterung unserer Wertschöpfungskette um Dienstleistungen rund um die Immobilie (vgl. dazu Abschnitt „Extension“). In den Geschäftszahlen 2014 war der konsolidierte Ergebnisbeitrag dieser Geschäftsaktivitäten mit den übrigen operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung verrechnet.

Insgesamt konnten wir basierend auf dem erweiterten Portfolio das **bereinigte EBITDA Bewirtschaftung** von 483,1 Mio. € in 2014 um 91,4 % auf 924,8 Mio. € in 2015 steigern. Bedingt durch die in 2015 neu vorgenommene Segmentierung des Geschäfts wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst. Das im Vorjahr berichtete bereinigte EBITDA Bewirtschaftung reduzierte sich um 20,8 Mio. €. Dieser Ergebnisbeitrag entfällt nun auf das neue Segment Extension.

### Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

in Mio. €	2015	2014
Mieteinnahmen	1.414,6	789,3
Aufwendungen für Instandhaltung	-242,2	-145,1
Operative Kosten*	-247,6	-161,1
<b>Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung</b>	<b>924,8</b>	<b>483,1</b>

\* Korrektur Bewirtschaftungskosten 2014 von vormals -140,3 Mio. € auf -161,1 Mio. € operative Kosten wegen Neusegmentierung Extension

Die **Mieteinnahmen** stiegen von 789,3 Mio. € in 2014 um 79,2 % auf 1.414,6 Mio. € in 2015 an. Dazu trugen das GAGFAH-Portfolio mit 479,3 Mio. €, das DeWAG-Portfolio mit 61,9 Mio. € (Q2 bis Q4 2014: 45,8 Mio. €), das Vitus-Portfolio mit 75,7 Mio. € (Q4 2014: 19,8 Mio. €), das Franconia-Portfolio mit 14,5 Mio. € und das SÜDEWO-Portfolio mit 52,3 Mio. € bei. Lässt man den Zugang der akquirierten Portfolien der GAGFAH, Franconia und SÜDEWO unberücksichtigt, stiegen die Mieteinnahmen von 789,3 Mio. € in 2014 (inkl. DeWAG in Q2 bis Q4 2014 sowie Vitus in Q4 2014) auf 868,4 Mio. € in 2015 an. Im Geschäftsjahr 2015 haben wir durch Dachgeschossaufbauten sowie neu abgeschlossene wohnungsnahe Miet- und Gestattungsverträge Erträge in Höhe von 0,5 Mio. € erzielt. Dies entspricht zusätzlichen annualisierten Erträgen von 1,0 Mio. €. Bezogen auf die Gesamt-Ist-Mieten wurde durch diese Maßnahmen in 2015 eine zusätzliche Mietsteigerung von 0,12 Prozentpunkten generiert.

Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter stieg von 5,58 € Ende 2014 auf 5,75 € Ende 2015 an. Dies entspricht einer Steigerung von insgesamt 3,0 %. Zum Jahresende gingen der GAGFAH-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 5,55 €/m<sup>2</sup>, der DeWAG-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 6,99 €/m<sup>2</sup>, der Vitus-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 5,16 €/m<sup>2</sup>, der Franconia-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 5,89 €/m<sup>2</sup> und der SÜDEWO-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 6,87 €/m<sup>2</sup> in den Konzernwert ein. Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter auf like-for-like-Basis (inkl. DeWAG und Vitus) lag bei 5,78 € Ende 2015. Dies entspricht einer Steigerung von 2,9 % im Vergleich zu Ende Dezember 2014.

Darüber hinaus konnten wir im Geschäftsjahr 2015 erneut unsere Leerstandsquote verringern. Sie entwickelte sich von 3,4 % Ende 2014 auf 2,7 % Ende 2015. Die Entwicklung des Leerstands wirkte sich ebenfalls positiv auf die Mieteinnahmen aus. Analog dazu ging die EPRA Leerstandsquote von 3,0 % Ende 2014 auf 2,5 % Ende 2015 zurück.

Im Geschäftsjahr 2015 haben wir unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie konsequent fortgesetzt. Die **Aufwendungen für Instandhaltung** betragen im Geschäftsjahr 2015 242,2 Mio. € und lagen damit 67 % über dem Vorjahreswert von 145,1 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2015 entfielen 82,3 Mio. € auf das GAGFAH-Portfolio, 9,2 Mio. € auf das DeWAG-Portfolio (Q2 bis Q4 2014: 7,1 Mio. €), 15,4 Mio. € auf das Vitus-Portfolio (Q4 2014: 2,4 Mio. €), 3,4 Mio. € auf das Franconia-Portfolio und 3,9 Mio. € auf das SÜDEWO-Portfolio. Die Aufwendungen für die Instandhaltung ohne die akquirierten Portfolien GAGFAH, Franconia und SÜDEWO lagen mit 152,6 Mio. € 5,2 % über dem Vorjahreswert von 145,1 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2015 haben wir unser werterhöhendes Modernisierungsprogramm ausgehend von einem Volumen von 171,7 Mio. € in 2014 um über 200 % auf 355,6 Mio. € in 2015 gesteigert. Inklusive substanzwahrender Investitionen in Höhe von 88,5 Mio. € haben wir somit im Geschäftsjahr 2015 ein Gesamtvolumen von 686,3 Mio. € (2014: 345,5 Mio. €) an Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unsere Immobilienbestände investiert.

## Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	2015	2014
Aufwendungen für Instandhaltung	242,2	145,1
Substanzwahrende Investitionen	88,5	28,7
Modernisierungsmaßnahmen	355,6	171,7
<b>Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen*</b>	<b>686,3</b>	<b>345,5</b>
davon Umsatz der eigenen Handwerkerorganisation	369,4	176,6
davon eingekaufte Drittleistungen	316,9	168,9

\* Inkl. konzerninterne Gewinne 2015: 31,0 Mio. € (davon 1,0 Mio. € substanzwahrende Investitionen, davon 3,8 Mio. € Modernisierung); 2014: 18,7 Mio. € (davon 0,4 Mio. € substanzwahrende Investitionen, davon 2,0 Mio. € Modernisierung)

Bezogen auf die Anzahl der Quadratmeter an Wohnfläche bedeutet dies eine Steigerung der Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung um rund 14 % von 29,12 € auf 33,04 €. Dies ist im Wesentlichen auf das deutlich gesteigerte Modernisierungsvolumen zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2015 lagen die operativen Kosten im Segment Bewirtschaftung mit 247,6 Mio. € akquisitionsbedingt 86,5 Mio. € über dem Vorjahreswert von 161,1 Mio. €.

## Extension

In unserem neuen Segment Extension fassen wir unsere Geschäftsaktivitäten zusammen, die die Erweiterung unseres Kerngeschäftes um zusätzliche Dienstleistungen rund um die Immobilie umfassen. Dazu zählen derzeit folgende Geschäftsaktivitäten:

- > Unsere eigene Handwerkerorganisation
- > Unsere Organisation zur Pflege und Instandhaltung des Wohnumfelds unserer Objekte
- > Die Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen
- > Die Wohneigentumsverwaltung für unsere eigenen Wohnungen sowie für Dritte
- > Messdienstleistungen für das Auslesen von Wasser- und Wärmeverbräuchen
- > Versicherungsdienstleistungen für unsere eigenen Wohnungen sowie für Dritte

Im Segment Extension konnten wir im Geschäftsjahr 2015 unsere Ertragskraft weiter steigern. Die Erträge des Segments Extension haben sich im Geschäftsjahr mehr als verdoppelt. Sie stiegen von 211,1 Mio. € in 2014 auf 428,7 Mio. € in 2015 an. Dazu hat maßgeblich der Ausbau unserer Handwerkerorganisation beigetragen. Die operativen Kosten lagen mit 391,1 Mio. € in 2015 rund 109 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 187,5 Mio. €. Insgesamt stieg das bereinigte EBITDA Extension

auf 37,6 Mio. € in 2015 an und lag damit 59,3% über dem Vorjahrswert von 23,6 Mio. €.

### Bereinigtes EBITDA Extension

in Mio. €	2015	2014
Erträge	428,7	211,1
davon externe Erträge	59,3	28,9
davon interne Erträge	369,4	182,2
Operative Kosten	-391,1	-187,5
<b>Bereinigtes EBITDA Extension</b>	<b>37,6</b>	<b>23,6</b>

### Kosten pro Wohneinheit und EBITDA-Marge

Die tatsächlichen Kosten von Vonovia für die Bewirtschaftung ihrer Immobilien zeigen sich in den Kosten des Segments Bewirtschaftung, die nicht Instandhaltung sind, und dem Ergebnisbeitrag des Dienstleistungsgeschäfts, das direkt an die Immobilie gebunden ist. Daher fassen wir die operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung und das bereinigte EBITDA der Segmente Extension und Sonstiges zu den konzernweiten Bewirtschaftungskosten zusammen. Bezogen auf die durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten konnten wir diese von 754 € pro Wohnung in 2014 auf 644 € pro Wohnung in 2015 deutlich verringern.

Des Weiteren entwickelte sich die EBITDA-Marge des Kerngeschäfts, ausgedrückt in dem kumulierten bereinigten EBITDA der Segmente Bewirtschaftung, Extension und Sonstiges bezogen auf die Mieteinnahmen, im Geschäftsjahr 2015 erneut positiv. Sie stieg von 63,8% in 2014 auf 67,7% in 2015 an und verbesserte sich damit um 3,9 Prozentpunkte.

Die EPRA Kostenquote stellt ebenfalls ein Maß für die Beurteilung der Effizienz dar. Sie ermittelt sich als reziproker Wert zur EBITDA-Marge zuzüglich weiterer Anpassungen wie beispielsweise der Erbbauzinsen. Die EPRA Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten) enthält gemäß EPRA Best Practice Recommendations (BPR) auch die Aufwendungen für Instandhaltung und verbesserte sich von 35,7% in 2014 auf 31,9% in 2015.

### Vertrieb

Unser Segment Vertrieb umfasst alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) und den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core-Verkäufe). Im Geschäftsjahr 2015 haben wir unsere Verkaufsstrategie weiter fortgesetzt.

Die Verkäufe in der **Privatisierung** stellten sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

### Verkäufe Privatisierung

in Mio. €	2015	2014
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	2.979	2.238
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	262,7	231,2
Verkehrswertabgänge*	-201,3	-168,0
<b>Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>61,4</b>	<b>63,2</b>
Verkehrswert-Step-up in %	30,5	37,6

\* Die Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Im Geschäftsjahr 2015 lag die Anzahl der Privatisierungen mit 2.979 rund 33% über dem Vergleichswert des Vorjahres von 2.238. Die Veräußerungserlöse stiegen von 231,2 Mio. € im Vorjahr um 13,6% auf 262,7 Mio. € in 2015 an. Der Verkehrswert-Step-up lag mit 30,5% leicht unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 37,6%. Dies ist begründet durch den Verkauf eines Einfamilienhaus-Pakets mit 770 Einheiten, der nahezu zu Verkehrswert abgeschlossen wurde. Lässt man diesen Paketverkauf unberücksichtigt, liegt der Verkehrswert-Step-up in 2015 bei 38,1%. Aus dem GAGFAH-Portfolio wurden in 2015 558 Wohneinheiten, aus dem DeWAG-Portfolio 101 Wohneinheiten (Q2 bis Q4 2014: 269 Wohneinheiten) und aus dem SÜDEWO-Portfolio eine Wohneinheit privatisiert. Aus dem Vitus-Portfolio und dem Franconia-Portfolio wurden in 2015 keine Einheiten privatisiert.

### Verkäufe Non-Core

in Mio. €	2015	2014
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	12.195	1.843
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	463,3	56,1
Verkehrswertabgänge*	-424,4	-50,6
<b>Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>38,9</b>	<b>5,5</b>
Verkehrswert-Step-up in %	9,2	10,9

\* Die Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Im Bereich Non-Core haben wir planmäßig den opportunistischen Verkauf von Objekten, die mittel- bis langfristig nicht zu unserer Strategie passen, weiterverfolgt. Mit 12.195 Wohneinheiten lag das Verkaufsvolumen in 2015 deutlich über dem Vorjahrswert von 1.843 Wohneinheiten. Dies ist in 2015 begründet

in einem Paketverkauf in Norddeutschland mit 5.971 Wohneinheiten sowie weiteren kleineren Paketverkäufen mit zusammen 3.370 Einheiten. Dabei wurden aus dem GAGFAH-Portfolio 5.486 Non-Core-Einheiten, aus dem Vitus-Portfolio 531 Non-Core-Einheiten, aus dem Franconia-Portfolio 59 Non-Core-Einheiten, aus dem DeWAG-Portfolio fünf Einheiten und aus dem SÜDEWO-Portfolio keine Non-Core-Einheit veräußert.

Insgesamt stellte sich das Segment Vertrieb in 2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

### Bereinigtes EBITDA Vertrieb

in Mio. €	2015	2014
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	726,0	287,3
Buchwerte der veräußerten Vermögenswerte	-658,7	-243,4
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	51,7	25,1
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (IFRS)</b>	<b>119,0</b>	<b>69,0</b>
Wertveränderung (realisiert) der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-51,7	-25,1
Wertveränderung aus dem Abgang zur Veräußerung gehaltener Immobilien	33,0	24,8
<b>Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>100,3</b>	<b>68,7</b>
Vertriebskosten	-29,2	-18,6
<b>Bereinigtes EBITDA Vertrieb</b>	<b>71,1</b>	<b>50,1</b>

Das bereinigte Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stieg von 68,7 Mio. € in 2014 deutlich auf 100,3 Mio. € in 2015 an. Dazu haben insbesondere die Non-Core-Verkäufe beigetragen. Im Segment Vertrieb bereinigen wir periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Diese Bereinigung dient dazu, die Ergebniswirksamkeit von Immobilienverkäufen ausschließlich in der Periode zu zeigen, in der die Veräußerung tatsächlich erfolgt. Die Bereinigung betrug im Geschäftsjahr 2015 in Summe -18,7 Mio. € nach -0,3 Mio. € in 2014.

Die Vertriebskosten lagen mit 29,2 Mio. € deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres von 18,6 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf die insgesamt gestiegene Anzahl von Verkäufen zurückzuführen. Das bereinigte EBITDA Vertrieb stieg von 50,1 Mio. € in 2014 um 41,9 % auf 71,1 Mio. € in 2015 an.

### Sondereinflüsse

Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für unsere Segmente Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb wie vorgenannt

jeweils ein bereinigtes EBITDA. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt unter Berücksichtigung von Konsolidierungseffekten (bereinigtes EBITDA Sonstiges) das bereinigte EBITDA des Konzerns insgesamt. Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, einmalige und betriebszweckfremde Sondereinflüsse. Diese Sondereinflüsse umfassen Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte inkl. Integrationskosten, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszahlungen.

Für das Geschäftsjahr 2015 stellten sich die Sondereinflüsse im Einzelnen wie folgt dar:

### Sondereinflüsse

in Mio. €	2015	2014
Geschäftsmodelloptimierung/ Entwicklung neuer Geschäftsfelder	11,3	1,6
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	179,8	43,2
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	0,7	1,2
Abfindungen/Altersteilzeit	17,6	8,0
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>209,4</b>	<b>54,0</b>

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

Die Sondereinflüsse im Geschäftsjahr 2015 waren im Wesentlichen bestimmt durch 179,8 Mio. € Akquisitionskosten, hauptsächlich aufgrund des Erwerbs und der Integration der GAGFAH sowie der angefallenen Kosten im Zuge des öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der Deutschen Wohnen AG.

Insgesamt stieg das bereinigte EBITDA im Geschäftsjahr 2015 auf 1.029,1 Mio. € an und lag damit um 475,1 Mio. € über dem Vergleichswert des Vorjahres von 554,0 Mio. €. Ohne diese Bereinigungen um Sondereinflüsse und periodenfremde Effekte im Segment Vertrieb ergab sich in 2015 ein EBITDA IFRS von 838,4 Mio. €, welches 338,1 Mio. € über dem Vergleichswert des Vorjahres von 500,3 Mio. € lag.

### FFO

Im Geschäftsjahr 2015 konnten wir im Wesentlichen bedingt durch unsere Akquisitionen GAGFAH, DeWAG, Vitus, Franconia und SÜDEWO unsere führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft unseres Kerngeschäfts, den FFO 1, gegenüber dem Vorjahr um 321,4 Mio. € oder 112 % auf 608,0 Mio. € steigern.

Die Überleitung der wesentlichen finanziellen Kennzahlen stellt sich wie folgt dar. Generell ist zu berücksichtigen, dass in den Geschäftszahlen im gleichen Berichtszeitraum 2014 die oben genannten Akquisitionen (bis auf DeWAG im 2., 3. und 4. Quartal 2014 und Vitus 4. Quartal 2014) nicht enthalten sind:

### Funds From Operations (FFO)

in Mio. €	2015	2014
<b>Periodenergebnis</b>	<b>994,7</b>	<b>409,7</b>
Finanzergebnis	414,0	274,9
Ertragsteuern	739,8	179,4
Abschreibungen	13,4	7,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.323,5	-371,1
<b>= EBITDA IFRS</b>	<b>838,4</b>	<b>500,3</b>
Sondereinflüsse	209,4	54,0
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-18,7	-0,3
<b>= Bereinigtes EBITDA</b>	<b>1.029,1</b>	<b>554,0</b>
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	-71,1	-50,1
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	4,4	2,8
Bereinigtes EBITDA Extension	-37,6	-23,6
<b>= Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung</b>	<b>924,8</b>	<b>483,1</b>
Bereinigtes EBITDA Extension	37,6	23,6
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-4,4	-2,8
Zinsaufwand FFO	-339,8	-209,3
Laufende Ertragsteuern Bewirtschaftung	-10,2	-8,0
<b>= FFO 1</b>	<b>608,0</b>	<b>286,6</b>
Substanzwahrende Investitionen	-87,5	-28,3
<b>= AFFO</b>	<b>520,5</b>	<b>258,3</b>
Laufende Ertragsteuern Vertrieb	-17,0	-
<b>FFO 2 (FFO 1 inkl. bereinigtes EBITDA Vertrieb/laufende Ertragsteuern Vertrieb)</b>	<b>662,1</b>	<b>336,7</b>
FFO 1 pro Aktie in €*	1,30	1,00
AFFO pro Aktie in €*	1,12	0,90

\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien 31.12.2015: 466.000.624; 31.12.2014: 271.622.425, aufgrund der erfolgten Bezugsrechtsaktienemission, bei der die neuen Aktien mit einem Abschlag erworben werden konnten, wurden alle Kennzahlen pro Aktie bereinigt, um sie mit den Werten inklusive der Bezugsrechtsemission vergleichbar zu machen (TERP-Adjustierung). Der Anpassungsfaktor berechnet sich aus dem letzten Aktienkurs vor Abzug der Bezugsrechte (26,46 €) geteilt durch den angenommenen Aktienkurs nach der Emission der neuen Aktien (25,18 €) (TERP, theoretical ex-rights price). Dementsprechend ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,051, durch den die Ist-Werte zur Herstellung der Vergleichbarkeit dividiert wurden.

Das **Finanzergebnis** lag in 2015 mit -414,0 Mio. € deutlich unter dem Vergleichswert des Vorjahres von -274,9 Mio. €. Dazu haben im Wesentlichen die Finanzierungskosten für unsere Akquisitionen beigetragen. Der operative FFO-relevante Zins-

aufwand lag in 2015 akquisitionsbedingt mit -339,8 Mio. € um 62,4 % unter dem Vorjahreswert.

### Überleitung Finanzergebnis/Zinszahlungssaldo

in Mio. €	2015	2014
Erträge aus Ausleihungen	2,3	2,0
Zinserträge	2,1	3,4
Zinsaufwendungen	-418,4	-280,3
<b>Finanzergebnis*</b>	<b>-414,0</b>	<b>-274,9</b>
Anpassungen:		
Transaktionskosten	60,5	5,0
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	29,9	34,7
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-53,2	18,2
Derivate	21,9	-5,9
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	8,6	12,4
Zinsabgrenzungen	16,0	29,0
Sonstige Effekte	6,5	-1,2
<b>Zinszahlungssaldo</b>	<b>-323,8</b>	<b>-182,7</b>
Korrektur Zinsabgrenzungen	-16,0	-29,0
Vorzeitige Finanzierung Vitus-Akquisition	-	2,4
<b>Zinsaufwand FFO</b>	<b>-339,8</b>	<b>-209,3</b>

\* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

### Steuern

Die Ertragsteuern lagen im Geschäftsjahr 2015 mit -739,8 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert von -179,4 Mio. €. Die erhöhte Steuerquote resultiert im Wesentlichen aus geringeren Aufwandsverrechnungsmöglichkeiten. Dies entspricht einer Steuerquote in Höhe von 42,7 % im Vergleich zu 30,5 % für 2014. Die laufenden Ertragsteuern stiegen um 18,4 Mio. € auf 21,7 Mio. €.

### Periodenergebnis

Im Geschäftsjahr 2015 betrug das Periodenergebnis 994,7 Mio. € (2014: 409,7 Mio. €), dieses wurde mit 1.323,5 Mio. € durch das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties maßgeblich beeinflusst. Im Vergleich dazu beinhaltet das Periodenergebnis des Vorjahres ein Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties in Höhe von 371,1 Mio. €. Weiterhin wurde das Ergebnis durch Sondereffekte im Rahmen der Übernahme und Integration der Akquisitionen sowie durch Transaktionskosten im Rahmen der Finanzierungsmaßnahmen beeinflusst.

## Finanzlage

### Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellen sich wie folgt dar:

#### Darstellung der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2015	2014
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	689,8	453,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.239,8	-1.177,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.093,1	1.741,7
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>1.543,1</b>	<b>1.017,0</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.564,8	547,8
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>	<b>3.107,9</b>	<b>1.564,8</b>

Der Cashflow aus der **betrieblichen Tätigkeit** ist von 453,2 Mio. € in 2014 auf 689,8 Mio. € in 2015 angestiegen aufgrund der höheren operativen Zahlungsmittelüberschüsse, insbesondere als Folge des ausgeweiteten Geschäftsvolumens in 2015 durch die ganzjährige Einbeziehung des DeWAG- und Vitus-Geschäfts wie auch der Einbeziehung der GAGFAH und der SÜDEWO ab dem jeweiligen Zeitpunkt der Übernahme. Negativ beeinflusst ist der betriebliche Cashflow durch 60,4 Mio. € aufgrund von Ertragsteuerzahlungen, wovon 44,4 Mio. € auf die Begleichung der EK02-Verbindlichkeit aus dem vormaligen Bereich GAGFAH zurückzuführen sind.

Der Cashflow aus der **Investitionstätigkeit** beträgt für das Jahr 2015 -3.239,8 Mio. € im Vergleich zu -1.177,9 Mio. € in 2014. Er ist geprägt durch Auszahlungen für die Akquisitionen der GAGFAH und der SÜDEWO sowie durch die Auszahlungen für den Erwerb des sogenannten Franconia-Portfolios in Höhe von insgesamt 3.058,7 Mio. €. Weiterhin war der Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 604,6 Mio. € beeinflusst durch die Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen und die Akquisition selektiver Einzelbestände. Positiv schlugen die Einzahlungen aus der Veräußerung von Non-Core- und Non-Strategic-Beständen sowie Privatisierungen in Höhe von 449,1 Mio. € zu Buche.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** ist für das Geschäftsjahr 2015 geprägt durch die Eigenkapital- und Fremdkapitalfinanzierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Übernahme der GAGFAH und der SÜDEWO sowie die Finanzierung des Erwerbs des Franconia-Portfolios. Die Zuflüsse aus Eigenkapitalmaßnahmen betragen 2.372,0 Mio. €. Die Zuflüsse aus Fremdfinanzierungen betreffen insbesondere Ziehungen aus dem EMTN-Programm in Höhe von 4,0 Mrd. € sowie die Inanspruchnahme einer Brückenfinanzierung in Höhe von 923 Mio. € im Rahmen der GAGFAH-Transaktion. Die Tilgungen in Höhe von 2.390,1 Mio. € betreffen einerseits die wieder erfolgte Rückführung der Brückenfinanzierung sowie Sonder- und Regeltilgungen auf Finanzierungen aus dem vormaligen Bereich der Deutschen Annington Immobilien SE wie auch aus den übernommenen Bereichen der GAGFAH und SÜDEWO. Die Eigen- und Fremdkapitalfinanzierungen führten zu Transaktionskosten in Höhe von 165,3 Mio. €. Die Zinszahlungen des Jahres 2015 betragen 327,3 Mio. € aufgrund des deutlich gestiegenen Fremdfinanzierungsvolumens. Zusätzlich erfolgten Zahlungen in Höhe von 40,0 Mio. € an die Inhaber der als Eigenkapital behandelten Hybridanleihe. Ferner wurden Dividenden in Höhe von 295,8 Mio. € an Aktionäre der Vonovia SE sowie an Minderheitsgesellschafter von Konzerngesellschaften gezahlt.

### Finanzierung

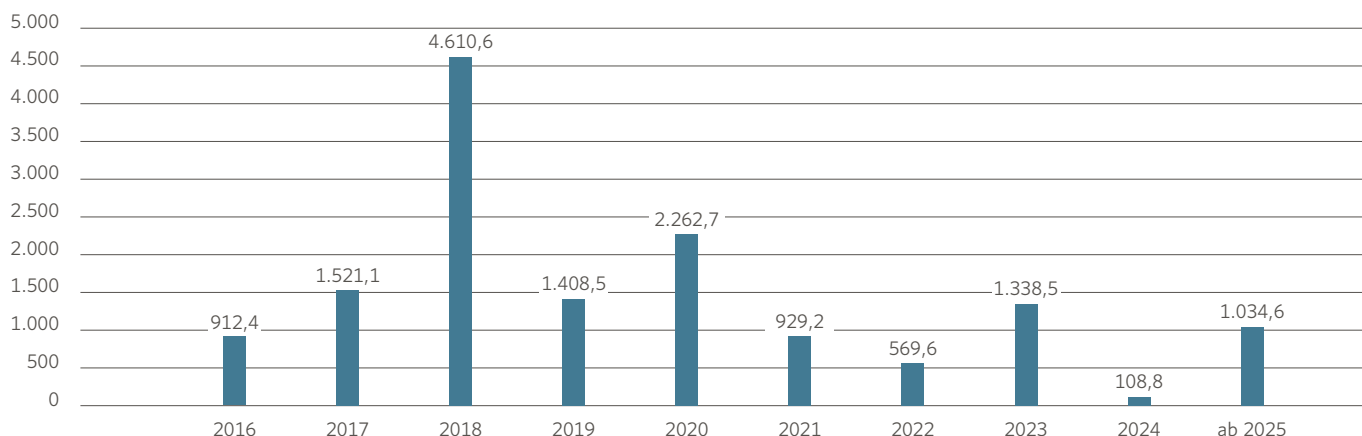
Die Verantwortung für die Finanzierung der Unternehmensgruppe im Ganzen und der Konzerngesellschaften im Einzelnen liegt bei Vonovia. Diese beschafft die notwendigen Finanzmittel entsprechend der Finanzierungsstrategie flexibel auf den internationalen Eigen- und Fremdkapitalmärkten. Hierzu bedient sich Vonovia wesentlich ihrer niederländischen Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V., Amsterdam.



Die Fälligkeitsstruktur der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum Geschäftsjahresende 2015 wie folgt dar:

### Fälligkeitsstruktur

am 31.12.2015 in Mio. €



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.

Die branchenübliche Kennzahl LTV (Loan to Value) stellte sich für uns am Jahresende wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	14.939,9	6.664,8
Fremdwährungseffekte <sup>1)</sup>	-179,4	-84,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-3.107,9	-1.564,8
<b>Net debt</b>	<b>11.652,6</b>	<b>5.016,0</b>
vorgehaltene Mittel für Franconia Ankauf <sup>2)</sup>	-	322,5
Vorgehaltene Mittel für GAGFAH Ankauf <sup>2)</sup>	-	1.000,0
Ausstehende Verkaufserlöse Paketverkäufe	-244,5	-
Zusätzlicher Kaufpreis für ausstehende Ankäufe	134,9	-
Abgegangene Mittel Aktienkäufe	-12,1	-
<b>Bereinigtes Net Debt</b>	<b>11.530,9</b>	<b>6.338,5</b>
<b>Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>24.157,7</b>	<b>12.759,1</b>
Verkehrswert ausstehender Ankäufe	240,0	-
<b>Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>24.397,7</b>	<b>12.759,1</b>
<b>LTV</b>	<b>47,3 %</b>	<b>49,7 %</b>

<sup>1)</sup> Siehe hierzu Textziffer [32] im Anhang

<sup>2)</sup> Bereinigung von Eigenkapitalinstrumenten

Unter Berücksichtigung des ausstehenden Kaufpreises für das an die LEG veräußerte Portfolio verbesserte sich der LTV für das Geschäftsjahr 2015 auf 45,9 %.

in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	14.939,9	6.664,8
Summe Aktiva	30.959,1	14.759,2
<b>LTV Bond Covenants</b>	<b>48,3 %</b>	<b>45,2 %</b>

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden erwartungsgemäß eingehalten.

In der Folge des Börsengangs im Jahre 2013 verbunden mit der Verleihung des Investment Grade Ratings durch Standard & Poor's Rating Service hat Vonovia einen jederzeitigen Zugang zu den Eigen- und Fremdkapitalmärkten erhalten um entsprechend der Finanzierungsstrategie eine ausgewogene und flexible Finanzierung mit einem ausgeglichenen Fälligkeitsprofil zu gewährleisten.

Ferner bestätigte S&P am 15. Oktober 2015 das ‚BBB+‘ Investment Grade Rating (Long-Term Corporate Credit Rating) von Vonovia mit positivem Ausblick, sowie das Short-Term Corporate Credit Rating von ‚A-2‘. Die platzierten Anleihen verfügen mit deren Unsecured Debt Rating ebenfalls über eine Einstufung ‚BBB+‘, die nachrangigen Hybridanleihen verfügen mit ‚BBB-‘ über ein um zwei Stufen geringeres Rating.

Die internationalen Kapitalmärkte wurden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 wieder für Eigenkapitalfinanzierungen und Fremdkapitalfinanzierungen in Anspruch genommen.

Mit Wirkung vom 3. Juli 2015 hat die Vonovia SE das Eigenkapital durch eine Barkapitalerhöhung mit Bezugsrechten um 107.538.606 neue, nennwertlose Namensaktien auf 466.000.624 Aktien erhöht. Hierbei flossen der Gesellschaft neben dem Nominalwert der neuen Aktien 2.149.946.026 € zu, die in die Kapitalrücklage eingestellt wurden. Dieser Mittelzufluss wurde im Wesentlichen zur Zahlung des Kaufpreises für die SÜDEWO-Anteile verwendet. Im Laufe des Jahres 2015 wurde das Eigenkapital weiterhin durch Sach- und Barkapitalerhöhungen im Rahmen der Übernahme der GAGFAH S.A. um 86.839.593 Aktien nominell aus dem genehmigten Kapital erhöht.

Im Geschäftsjahr 2015 hat Vonovia zur Optimierung der Liquiditätsversorgung und zur Feinsteuerung der Finanzierung mit der Commerzbank eine Vereinbarung über die Erhöhung der Kontokorrentkreditlinie von 130 Mio. € auf 300 Mio. € geschlossen. Diese Linie war zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen. Zusätzlich gibt es seit 2015 einen parallelen Avalkreditrahmen über 10 Mio. €, der zum 31. Dezember 2015 mit 3,6 Mio. € valuiert.

Im Zusammenhang mit dem öffentlichen Übernahmeangebot für die Aktien der Deutschen Wohnen AG hat Vonovia gemäß dem Brückenkreditvertrag vom 14. Oktober 2015 (zuletzt geändert am 30. November 2015) eine Akquisitionskreditlinie in Höhe von insgesamt 7,8 Mrd. € erhalten. Diese wurde nach dem Abschluss des öffentlichen Übernahmeangebots aufgehoben. Im Zusammenhang mit der Übernahme der GAGFAH hatte Vonovia eine Akquisitionskreditlinie in Höhe von 923 Mio. € in Anspruch genommen, die in 2015 aber bereits wieder komplett zurückgeführt wurde.

Über die Vonovia Finance B.V. wurde in der Folge des Börsengangs in 2013 eine Anleihedaueremission, ein sogenanntes EMTN-Programm (European Medium Term Notes Program), aufgesetzt. Durch ein EMTN-Programm besteht die Möglichkeit, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu erlangen.

Die Prospektunterlage zum EMTN-Programm ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen. Diese Aktualisierung und Genehmigung erfolgte am 10. März 2015 im Nachgang zum Vollzug der GAGFAH-Übernahme. Gleichzeitig wurde das potenzielle Emissionsvolumen von 5 Mrd. € auf 8 Mrd. € heraufgesetzt. Eine zweite Aktualisierung der Prospektunterlage erfolgte am 7. September 2015 als Folge des Vollzugs der Barkapitalerhöhung vom 3. Juli 2015.

Im Rahmen dieser EMTN-Daueremission wurden am 30. März 2015 Anleihen in Höhe von 1.000 Mio. € in zwei Tranchen platziert. Am 9. Dezember 2015 wurden weitere Anleihen mit einem Volumen in Höhe von 3.000 Mio. € erfolgreich platziert. Die Emissionserlöse aus der Märzplatzierung wurden im Wesentlichen zur Ablösung der GAGFAH-Akquisitionskreditlinie verwendet. Die Emissionserlöse vom Dezember 2015 wurden vorübergehend in kurzfristige Anlagen investiert und sollen zur Rückführung von Finanzverbindlichkeiten verwendet werden.

Über die Vonovia Finance B.V. sind Anleihen im Gesamtvolumen von 8,7 Mrd. € an den Fremdkapitalmärkten platziert worden, davon entstammt ein Volumen von 5,0 Mrd. € aus der EMTN-Daueremission.

Das Finanzierungsvolumen in Höhe von 8,7 Mrd. € umfasst dabei auch 1,7 Mrd. € an sogenannten Hybridanleihen, von denen 1,0 Mrd. € als Eigenkapital qualifiziert und als solches im Konzernabschluss ausgewiesen ist. Bei einer Hybridanleihe handelt es sich um eine Anleihe, die sowohl Eigenkapital- wie auch Fremdkapitalcharakter aufweist.

Verpflichtungen aus Hybridanleihen werden nachrangig erst nach Erfüllung aller anderen Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber dritten Fremdkapitalgebern bedient und lediglich gegenüber der Aktie bevorzugt behandelt. Hybridanleihen weisen eine sehr lange bis unbegrenzte Laufzeit auf. Durch diese Ausstattung bergen Hybridanleihen für den Hybridanleiheinvestor ein erhöhtes Risiko, wodurch die Nominalverzinsung regelmäßig über der von regulären reinen, nicht nachrangigen Fremdkapitalanleihen liegt. Hybridanleihen bekommen insbesondere durch deren nachrangige Ausgestaltung eine positive Berücksichtigung für das Credit Rating.

Hybridanleihen sind generell mit fester Verzinsung ausgestattet und weisen insoweit grundsätzlich Fremdkapitalcharakter auf, wobei sich die Verzinsung nach Maßgabe der Anleihebedingungen während der sehr langen bis unbegrenzten Laufzeit ändern kann.

Soweit eine Hybridanleihe eine unendliche Laufzeit aufweist, sich der Hybridemittent von der Rückzahlung auf ewig bis zur Unternehmensliquidation befreien kann und die Hybridanleihe nur durch den Emittenten einseitig gekündigt werden kann sowie die Zinszahlungen ausgesetzt werden können, soweit keine Dividende gezahlt und keine Aktien zurückgekauft werden, kann es sich um ein als Eigenkapital zu qualifizierendes Instrument handeln.

Als Fremdkapital qualifizierende Hybridanleihen werden bilanziell als finanzielle Verpflichtung unter den Schulden ausgewiesen, als Eigenkapital qualifizierende Hybridanleihen bilden bilanziell eine eigene Eigenkapitalkomponente, die im Eigenkapitalspiegel als solche separat in ihrer Entwicklung ausgewiesen wird. Der Zufluss aus einer Eigenkapital-Hybridemission wird als Zugang nach Abzug der Transaktionskosten gezeigt. Die Hybridzinsen erhöhen erfolgsneutral die Verpflichtung aus der Hybridanleihe, während die Zahlung der Hybridanleihezinsen wie eine Ergebnisverwendung behandelt wird. Die Zinsen aus einer als Fremdkapital qualifizierten Hybridanleihe stellen Zinsaufwand im Sinne der Gewinn- und Verlustrechnung dar.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 wurden Fremdmittel planmäßig und außerplanmäßig zurückgeführt. Diese Rückführungen betrafen Finanzierungen, die durch die SÜDEWO und die GAGFAH übernommen wurden, aber auch die GAGFAH-Akquisitionskreditlinie.

## Vermögenslage

### Vermögens- und Kapitalstruktur

#### Darstellung der Konzernbilanzstruktur

	31.12.2015		31.12.2014	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	26.678,6	86,2	12.980,0	87,9
Kurzfristige Vermögenswerte	4.280,5	13,8	1.779,2	12,1
<b>Aktiva</b>	<b>30.959,1</b>	<b>100,0</b>	<b>14.759,2</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	11.866,9	38,3	5.962,2	40,4
Langfristige Schulden	17.405,0	56,2	8.292,9	56,2
Kurzfristige Schulden	1.687,2	5,5	504,1	3,4
<b>Passiva</b>	<b>30.959,1</b>	<b>100,0</b>	<b>14.759,2</b>	<b>100,0</b>

Das **Vermögen** der Vonovia Gruppe stieg im Laufe des Geschäftsjahres 2015 im Wesentlichen durch das übernommene Vermögen der GAGFAH-Gruppe und der SÜDEWO-Gruppe sowie durch Cash-Zuflüsse aus den im Dezember 2015 platzierten Anleihen von 14.759,2 Mio. € auf 30.959,1 Mio. € an. Analog erhöhten sich auch die **Verbindlichkeitsposten**, insbesondere die originären Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich von 6.664,8 Mio. € auf 14.939,9 Mio. €.

Das **Eigenkapital** des Vonovia Konzerns erhöhte sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2015 von 5.962,2 Mio. € um 5.904,7 Mio. € auf 11.866,9 Mio. €. Ausschlaggebend für diesen Anstieg des Eigenkapitals sind neben dem Periodengesamtergebnis in Höhe von 1.029,0 Mio. € die Bar- und Sachkapitalerhöhungen des Jahres 2015 in Höhe von 5.043,6 Mio. €. Gegenläufig verminderte sich das Eigenkapital im Wesentlichen durch die Dividendenausschüttung in Höhe von 276,2 Mio. € für das Jahr 2014 sowie die Zinszahlungen auf die als Eigenkapital qualifizierte Hybridanleihe in Höhe von 40 Mio. €. Zu den weiteren Erläuterungen in Bezug auf die Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Information im Kapitel „Eigenkapital“ im Konzernanhang. Für die Übersicht der Beteiligungen verweisen wir des Weiteren auf die Anteilsbesitzliste, die eine Anlage zum Konzernanhang darstellt.

Die **wesentlichen langfristigen Vermögenswerte** des Konzerns sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) mit 23.431,3 Mio. € (31.12.2014: 12.687,2 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen (GAV oder Gross Asset Value) beträgt inklusive selbstgenutzter Bestände und zur Veräußerung gehaltener Immobilien 24.153,9 Mio. € (31.12.2014: 12.757,1 Mio. €) und stellt damit rund 78,0 % (31.12.2014: 86,4 %) des Gesamtvermögens dar. Die Investment Properties stiegen

im Vergleich zum Vorjahr durch die einbezogenen GAGFAH- und SÜDEWO-Bestände um 10.117,3 Mio. €. Das langfristige Vermögen enthält des Weiteren als Resultat der Kaufpreisaufteilung der Akquisitionen Geschäfts- und Firmenwerte in Höhe von insgesamt 2.714,7 Mio. €. Das Ergebnis des Impairment-Tests bestätigte die Werthaltigkeit dieser Geschäfts- und Firmenwerte. Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** von 3,1 Mrd. € umfassen die kurzfristige Anlage der Mittel aus der Anleiheplatzierung vom 9. Dezember 2015. Diese sind für die Rückführung von Verbindlichkeiten vorgesehen. GAV, Goodwill und liquide Mittel repräsentieren rund 96,8 % des Gesamtvermögens.

Die **Eigenkapitalquote** lag zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 bedingt durch die jüngste Anleiheplatzierung bei 38,3 % im Vergleich zu 40,4 % zum Ende des Geschäftsjahres 2014.

Die **langfristigen Verbindlichkeiten** beinhalten zum 31. Dezember 2015 neben den originären finanziellen Verbindlichkeiten passive latente Steuern in Höhe von 2.528,3 Mio. €. Deren Anstieg von 1.132,8 Mio. € zum 31. Dezember 2014 resultierte insbesondere aus den Übernahmen GAGFAH und SÜDEWO sowie den Wertanpassungen der Investment Properties. In den langfristigen Rückstellungen werden neben den Pensionsverpflichtungen in Höhe von 495,2 Mio. € langfristige Personalrückstellungen aus sonstigen Altersversorgungsverpflichtungen in Höhe von 81,7 Mio. € sowie Altlastenrückstellungen in Höhe von 21,5 Mio. € ausgewiesen.

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten** beinhalten im Wesentlichen neben den sonstigen Rückstellungen die kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen aus den Fremdfinanzierungen für

Tilgung und Zinsen sowie Vorauszahlungen auf Mieten und Betriebskosten.

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

Es bestehen Investitionsverpflichtungen im Rahmen von Verkehrssicherungsmaßnahmen.

### Net Asset Value

Vonovia orientiert sich bei der Net-Asset-Value (NAV)-Darstellung an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association). Der NAV nach EPRA erhöhte sich im Berichtszeitraum analog zum Eigenkapital im Wesentlichen durch erfolgte Kapitalmaßnahmen aber auch durch das auf Vonovia entfallende Periodenergebnis um 7.410,2 Mio. € von 6.578,0 Mio. € auf 13.988,2 Mio. €. Der bereinigte EPRA NAV stieg um 4.801,5 Mio. € von 6.472,0 Mio. € auf 11.273,5 Mio. €. Dies entspricht einem Anstieg des bereinigtem EPRA NAV pro Aktie von 22,67 € auf 24,19 €

### Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung von IAS 40

in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>10.620,5</b>	<b>4.932,6</b>
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltener Immobilien	3.241,2	1.581,0
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	169,9	88,1
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-43,4	-23,7
<b>EPRA NAV</b>	<b>13.988,2</b>	<b>6.578,0</b>
Goodwill	-2.714,7	-106,0
<b>Bereinigter EPRA NAV</b>	<b>11.273,5</b>	<b>6.472,0</b>
<b>EPRA NAV pro Aktie in €**</b>	<b>30,02</b>	<b>23,04</b>
<b>Bereinigter EPRA NAV pro Aktie in €**</b>	<b>24,19</b>	<b>22,67</b>

\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps

\*\* Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.12.2015: 466.000.624; 31.12.2014: 271.622.425, Vorjahreswert TERP-adjusted

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

in Mio. €	NAV	GAV
2015	13.988,2	24.153,9
2014	6.578,0	12.757,1
2013	5.123,4	10.324,5
2012	3.758,4	9.981,9
2011	3.184,7	9.936,1

### Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Zum Jahresende erfolgte eine Neubewertung des Portfolios. Durch die umfangreichen Investitionen in energetische Modernisierungen unserer Gebäude und in die Verbesserung der Wohnungsausstattung hat sich der Bestand von Vonovia in 2015 sehr positiv entwickelt. Dies zeigt sich unter anderem in der Mietentwicklung. Gleichzeitig zeigt sich der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland 2015 weiterhin sehr positiv. Nicht nur an besonders hochpreisigen und sehr dynamischen Standorten wie beispielsweise München, Berlin und Hamburg können für das Jahr 2015 für Mehrfamilienhäuser deutlich steigende Verkaufspreise beobachtet werden. Ähnliche Entwicklungen (wenn auch abgeschwächt) konnten auch für die Umlandgemeinden dieser Standorte und die weniger stark wachsenden Standorte festgestellt werden. Da gleichzeitig die Renditeerwartungen von Immobilienkäufern zurückgegangen sind, hat sich an diesen Standorten eine Steigerung der Marktwerte über die Mietentwicklung hinaus ergeben. Dies führte 2015 im Vergleich zum Vorjahr zu einer Wertsteigerung unseres Immobilienbestands bereinigt um An- und Verkäufe in Höhe von 8,0 %.

Der Marktwert aus dem unabhängigen Gutachten des externen Gutachters CBRE GmbH weicht im Ergebnis weniger als 0,1 % vom internen Bewertungsergebnis ab.

### Fortlaufende Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestands

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

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

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

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

Die Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties erörtern wir ausführlich im Konzernanhang.

Der Verkehrswert des Immobilienbestands von Vonovia mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2015 auf 24.157,7 Mio. € (2014: 12.759,1 Mio. €). Dies führte insgesamt zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von 1.323,5 Mio. €.

Die Verkehrswerte verteilen sich auf die Portfoliosegmente des Immobilienbestandes wie folgt:

	Wohneinheiten		Verkehrswert* (in Mio. €)	
	2015	2014	2015	2014
<b>Strategic</b>	<b>300.343</b>	<b>172.546</b>	<b>21.110,0</b>	<b>10.867,2</b>
Aktives Management	125.357	86.325	8.634,1	5.302,1
Gebäudemodernisierung	102.479	51.901	6.895,5	3.271,9
Wohnungsmodernisierung	72.507	34.320	5.580,4	2.293,2
<b>Non-Strategic</b>	<b>25.056</b>	<b>-</b>	<b>981,7</b>	<b>-</b>
<b>Privatisierung</b>	<b>19.582</b>	<b>21.530</b>	<b>1.573,4</b>	<b>1.493,8</b>
<b>Non-Core</b>	<b>12.136</b>	<b>8.952</b>	<b>422,1</b>	<b>348,4</b>
<b>Gesamt</b>	<b>357.117</b>	<b>203.028</b>	<b>24.087,2</b>	<b>12.709,4</b>

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 70,5 Mio. € (Vorjahr: 49,7 Mio. €) für unbebaute Grundstücke und vergabene Erbbaurechte

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



## Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

## Wirtschaftliche Entwicklung der Vonovia SE

(Berichterstattung auf Basis des HGB)

### Grundlagen

Die Vonovia SE, vormals Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf wurde als Deutsche Annington Immobilien GmbH am 17. Juni 1998 mit Sitz in Frankfurt am Main gegründet, um Finanzinvestoren als Akquisitionsvehikel für den Erwerb von Wohnimmobilienportfolien zu dienen. Sie bildet nach weiteren erfolgreichen Akquisitionen im Zeitablauf heute mit ihren Tochtergesellschaften die Vonovia Gruppe und ist mit rund 357.117 Wohneinheiten der führende deutsche Wohnimmobilienbewirtschafter. Die Vonovia SE nimmt innerhalb der Vonovia Gruppe die Funktion einer Managementholding wahr.

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

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

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

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

## Geschäftsverlauf 2015

Im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots vom 1. Dezember 2014 der DAIG an die Aktionäre der GAGFAH S.A., Luxemburg, wurden nach dem Ablauf der Annahmefrist am 9. Februar 2015 ca. 93,82% des aktuellen Grundkapitals und der Stimmrechte der GAGFAH angedient. Die Übernahme wurde mit Erfüllung der letzten Vollzugsbedingung, der Eintragung der gemischten Bar- und Sachkapitalerhöhung im Handelsregister von Düsseldorf am 6. März 2015, vollzogen.

Mit Außenwirkung vom 3. September 2015 wurde die Deutsche Annington Immobilien SE in Vonovia SE umfirmiert und zeitgleich mit Wirkung zum 21. September 2015 von der Deutschen Börse in den DAX aufgenommen.

Die Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) hat am 15. Oktober 2015 der Gesellschaft das ‚BBB+‘ Investment Grade Rating (Long-Term Corporate Credit Rating) und ‚A-2‘ Short-Term Corporate Credit Rating mit stabilem Ausblick bestätigt. Dies ist eine klare Bestätigung der Stärke unseres Geschäftsmodells und unserer langfristigen Strategie. Gleichzeitig wurde auch das ‚BBB+‘ Rating für die begebenen Anleihen der niederländischen Tochtergesellschaft sowie das ‚BBB-‘ für die begebenen nachrangigen Hybridanleihen der niederländischen Tochtergesellschaft bestätigt.

Am 14. Oktober 2015 hat die Gesellschaft den Aktionären der Deutschen Wohnen AG, Frankfurt am Main, ein öffentliches Übernahmeangebot unterbreitet. Das öffentliche Übernahmeangebot endete mit dem Ablauf der Annahmefrist am 9. Februar 2016. Zu diesem Zeitpunkt hatten weniger Aktionäre der Deutschen Wohnen AG für das Übernahmeangebot von Vonovia votiert als dies nach den Übernahmebedingungen notwendig gewesen wäre. Das Angebot wird somit nicht vollzogen werden.

## Mitarbeiter der Vonovia SE

Zum Jahresende waren bei der Vonovia SE 208 Mitarbeiter (Vorjahr 196 Mitarbeiter) beschäftigt.

## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage der Vonovia SE

Die Gesellschaft erwirtschaftet regelmäßig Erträge aus der Berechnung von erbrachten Serviceleistungen, aus Beteiligungserträgen durch Dividendenausschüttungen der Konzerngesellschaften und der Vereinnahmung von Ergebnissen aus Gewinnabführung. Ergebnisabführungsverträge bestehen u. a. mit den Servicegesellschaften, die ihrerseits Erträge aus

der Berechnung der erbrachten Leistungen an die Immobilien-gesellschaften erzielen.

Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Personalauf-wendungen und Verwaltungsaufwendungen zur Wahrnehmung ihrer Managementholdingfunktion sowie aus auszugleichen-den Verlusten im Rahmen der Ergebnisabführungsverträge.

Das Finanzergebnis ist geprägt durch die Konzernfinanzierung.

## Ergebnisdarstellung

in Mio. €	2015	2014
Erträge aus Weiterbelastungen und Serviceleistungen	81,7	113,6
Übrige Erträge	9,1	28,3
Personalaufwand	-33,7	-36,7
Übrige Verwaltungsaufwendungen	-269,8	-141,0
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern</b>	<b>-212,7</b>	<b>-35,8</b>
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	42,9	33,5
Beteiligungserträge	4,9	3,4
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-4,5	-
Zinsen und ähnliche Erträge	11,7	26,7
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-46,0	-28,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-74,5	-49,1
Außerordentliche Aufwendungen	-	-1,4
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-278,2</b>	<b>-51,5</b>
Steuern	5,0	-5,1
<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>-273,2</b>	<b>-56,6</b>

Der Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 273,2 Mio. € ist im Wesentlichen auf folgende Effekte zurück-zuführen:

- > Der Rückgang der Erträge aus Weiterbelastungen und Serviceleistungen resultiert aus der geringeren Fakturierung der Holdingleistungen im Vergleich zum Vorjahr, da die ent-sprechenden Aufwendungen stärker im Eigeninteresse der Vonovia SE entstanden sind.
- > Auf Basis einer Strukturvereinbarung der Vonovia Finance B.V., Amsterdam weitergereichte Aufwendungen im Rah-men der Finanzierung der GAGFAH-Akquisition in Höhe von 54,0 Mio. €.
- > Eigenkapitalbeschaffungskosten im Rahmen der Kapital-erhöhungen in Höhe von 48,6 Mio. €.
- > Dotierung einer Rückstellung für eine einem Co-Investor gewährte Preisgarantie im Rahmen der GAGFAH-Akquisi-tion in Höhe von 30,8 Mio. € (im Rahmen des Konzern-abschlusses wurde diese Preisgarantie als Option behan-

delt und ist zum Teil als Bestandteil des Kaufpreises in Purchase Price Allocation eingeflossen).

- > Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert u. a. aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der Akquisition und Integration der GAGFAH-Gruppe sowie des öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der Deutschen Wohnen AG.
- > Die Verschlechterung des Finanzergebnisses resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Zinsaufwendungen aus Intercompany-Darlehen zur Finanzierung der Barkaufpreis-komponente im Rahmen der Finanzierung der GAGFAH-Akquisition sowie aus der Verringerung der Zinserträge.
- > Der Personalaufwand des Jahres 2015 lag mit 33,7 Mio. € durch geringere Aufwendungen im Zusammenhang mit der Dotierung der LTIP-Vergütung leicht unter dem Personalaufwand des Vorjahres.

## Vermögenslage Vonovia SE

### Aktiva

in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Finanzanlagevermögen	7.995,7	3.239,1
Übriges Anlagevermögen	9,0	3,7
Forderungen von verbundenen Unternehmen	856,2	592,1
Übrige Forderungen oder Vermögensgegenstände	9,9	19,7
Wertpapiere	999,9	850,0
Liquide Mittel	1.864,6	605,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>11.735,3</b>	<b>5.309,9</b>

Das Vermögen der Gesellschaft ist wesentlich durch das Finanzanlagevermögen geprägt, das im Jahr 2015 durch die Übernahme der GAGFAH S.A. um 4.742,1 Mio. € angestiegen ist. Die entsprechende Mittelherkunft für den Erwerb der GAGFAH-Aktien stammt mit rund 2,7 Mrd. € aus einer Bar- und Sachkapitalerhöhung sowie aus durch die Vonovia Finance B.V. bereitgestellter Liquidität. Das sonstige Anlagevermögen stieg durch den Integrationsprozess volumenbedingt durch den Erwerb von notwendiger EDV-Hard- und Software.

Die liquiden Mittel und Wertpapiere umfassen wie im Vorjahr auch kurzfristige Wertpapiere. Sie dienen der teilweisen Anlage der weitergereichten Liquidität aus der Anleiheplatzierung durch die Vonovia Finance B.V. im Dezember 2015 in Höhe von 3.000,0 Mio. € (i. Vj. 850,0 Mio. €) und werden zur Rückführung von Finanzverbindlichkeiten in 2016 dienen. Entsprechend hat sich die Bilanzsumme von 5,3 Mrd. € auf 11,7 Mrd. € erhöht.

Das Eigenkapital erhöhte sich in 2015 durch die Kapitalerhöhungsmaßnahmen um 5.043,5 Mio. € im Zusammenhang mit der Übernahme der GAGFAH S.A. sowie durch die Barkapitalerhöhung im Juni. Reduzierend auf das Eigenkapital wirkten die Dividende in Höhe von 276,2 Mio. € sowie der Jahresfehlbetrag in Höhe von 273,2 Mio. €.

Für das Geschäftsjahr 2015 soll auf der Hauptversammlung am 12. Mai 2016 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 438.040.586,56 € beschlossen werden, das entspricht 0,94 € pro Aktie. Zur Darstellung des erforderlichen Bilanzgewinns wurden 1.000 Mio. € aus der Kapitalrücklage entnommen.

### Passiva

in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Eigenkapital	7.164,3	2.670,1
Rückstellungen	150,4	90,7
Verbindlichkeiten von verbundenen Unternehmen	4.411,1	2.535,5
Übrige Verbindlichkeiten	9,5	13,6
<b>Bilanzsumme</b>	<b>11.735,3</b>	<b>5.309,9</b>

Das Nettoumlaufvermögen ist geprägt durch die Forderungs- und Verbindlichkeitspositionen aus der Konzernfinanzierung. Bedeutendste Position innerhalb des Nettoumlaufvermögens ist die Verbindlichkeit an die Vonovia Finance B.V. in Höhe von 3.071,7 Mio. €.

### Finanzlage Vonovia SE

Die Finanzlage ist geprägt durch die beschriebene Konzernfinanzstrategie und operativ durch die Ausprägung der Konzernfinanzierung und das Liquiditätsmanagement. Cash-flows generiert die Gesellschaft durch die Berechnung der Serviceleistungen. Liquiditätsabflüsse resultieren aus Personalaufwand und Verwaltungskosten.

Nennenswerte investive Cashflows liegen für die Vonovia SE nur bei Akquisitionen vor.

Liquiditätszuflüsse aus Finanztätigkeit resultieren aus Beteiligungserträgen und Zinserträgen sowie aus Eigenkapitalzuführungen. Daneben stehen Liquiditätsabflüsse aus Dividendenzahlungen und Zinsaufwendungen. Zinsaufwendungen und Zinserträge stehen in engem Zusammenhang mit der Konzernfinanzierung.

Durch die Kapitalerhöhungen flossen der Gesellschaft in 2015 rund 2.372,0 Mio. € an Eigenmitteln zu. Im Mai 2015 erfolgte im Nachgang zur ordentlichen Hauptversammlung die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 276,2 Mio. €.

### Chancen und Risiken Vonovia SE

Die voraussichtliche Entwicklung der Vonovia SE im Geschäftsjahr 2016 hängt wesentlich von der Entwicklung des Gesamtkonzerns und dessen Chancen- und Risikolage ab. Diese Darstellung ist Gegenstand des Chancen- und Risikoberichts des Konzerns und folglich gelten die dort getätigten Aussagen zur Chancen- und Risikolage des Konzerns auch für den Einzelabschluss der Vonovia SE, wo sich die Risiken in der Bewertung des Finanzanlagevermögens sowie in der Höhe der von Tochterunternehmen vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse auswirken können.

### Prognose 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.

Das Ergebnis 2015 der Gesellschaft wurde wesentlich durch die bereits beschriebenen Sondereffekte beeinflusst, weshalb das im Vorjahr prognostizierte Ergebnis auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2014 nicht erreicht wurde.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2016 wird wiederum durch die auf Basis der Ergebnisabführungsverträge vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse der Tochtergesellschaften, die Erträge aus Serviceleistungen, Aufwendungen aus Personal- und Verwaltungskosten sowie das Finanzergebnis geprägt sein. Für das Geschäftsjahr 2016 erwarten wir leicht steigende Aufwendungen aus Verlustübernahme aufgrund von gesellschaftsrechtlichen Restrukturierungen sowie möglicher Nachlaufkosten aus der Integration der GAGFAH-Gruppe.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2016 in seiner Größenordnung durch vergleichsweise geringere Sondereffekte deutlich geringer als im Berichtsjahr ausfallen wird.

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

# Weitere gesetzliche Angaben



## Corporate Governance

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

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

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

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Deshalb bekennen wir uns auch zu den wesentlichen Zielen und Grundsätzen der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft, deren Mitglied wir seit 14. November 2003 sind. 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).

### Vorstand

#### 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.

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 Ermessens-tantieme gewähren. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung besteht nicht. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Vorstands Nebenleistungen in Form von Versicherungsbeiträgen und Privatnutzung von Kommunikationsmitteln und Firmenfahrzeugen. In einem Fall werden anstelle von Versicherungsbeiträgen die anfallenden Kosten für die Miete einer Wohnung übernommen.

### Festvergütung und Nebenleistungen

Die Festvergütung wird den Vorstandsmitgliedern in zwölf gleichen Monatsraten gezahlt. Die Vorstände erhalten neben der Festvergütung die Möglichkeit, einen jährlichen Versorgungsbeitrag in Höhe von 20 %, in einem Fall in Höhe von 18,75 % der Festvergütung, in ein Entgeltumwandlungsmodell einzubringen. Alternativ wird der Betrag als Barvergütung ausgezahlt.

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

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

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

### Tantieme

Die variable kurzfristige Vergütung basiert auf durch den Aufsichtsrat im Vorfeld festgelegten Erfolgskriterien und persönlichen Zielen. Die variable kurzfristige Vergütung wird bis zu einer Obergrenze von 700.000 € für Rolf Buch als Vorstandsvorsitzenden, bis zu einer Obergrenze von 600.000 € für Thomas Zinnöcker als stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden und bis zu einer Obergrenze von 440.000 € für Klaus Freiberg,

Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck gewährt. Gemäß den Erfolgskriterien hängen 40 % der kurzfristigen variablen Vergütung von der Erreichung des AFFO-Gruppenzieles, 15 % von der Erreichung des EBITDA-Gruppenzieles für Verkäufe und 15 % von der Erreichung des NAV-Gruppenzieles ab. Weitere 30 % der variablen kurzfristigen Vergütung sind abhängig von der Erreichung der mit dem Aufsichtsrat abgestimmten persönlichen Ziele.

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) ist zu unterscheiden zwischen dem bisherigen variablen langfristigen Vergütungsplan (LTIP), der mit dem erfolgreichen Börsengang aufsetzte, sich an der Erreichung von internen und externen Erfolgsfaktoren orientiert und in Form von virtuellen Aktien der Gesellschaft zur Auszahlung kommt sowie einer neuen variablen langfristigen Vergütung (LTIP-„Plan“), die den Vorgaben des Aktiengesetzes (AktG) und des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprechend mit dem Ziel folgt, die Vergütungsstruktur auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung auszurichten.

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

Der Aufsichtsrat stellt den Vorständen für jede grundsätzlich vier Jahre betragende Performanceperiode einen in EUR festzulegenden Zielbetrag („Zuteilungswert“) in Aussicht. Abweichend davon beträgt die Performanceperiode für Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck für ½ der anfänglichen Zahl der Performance Shares der Tranche 2015 und ¼ der Tranche 2016 nicht vier, sondern drei Jahre. Dem entsprechend erfolgt die Auszahlung nicht nach vier, sondern nach drei Jahren.

Rolf Buch, Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten nehmen seit dem 1. Januar 2015 an dem LTIP-„Plan“ teil, Thomas Zinnöcker und Gerald Klinck mit Wirkung vom 1. April 2015. Dabei werden Rolf Buch Performance Shares in Höhe eines Zuteilungswertes von jährlich 1.200.000 €, Thomas Zinnöcker in Höhe von jährlich 1.150.000 € und Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan Kirsten sowie Gerald Klinck in Höhe von jährlich jeweils 800.000 € gewährt.

Der tatsächliche Auszahlungsbetrag errechnet sich aus diesem Zuteilungswert, der Zielerreichung während der Performance-



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

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

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

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

Die vier Erfolgsziele sind jeweils mit 25 % gewichtet.

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

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

Der Berichterstattung über den neuen LTIP-„Plan“ liegen finanzmathematische Gutachten des Pensionsgutachters zugrunde.

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

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

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

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

Die weiteren Inhalte der vorgenannten LTIP-Vereinbarung sind dem Vergütungsbericht des vergangenen Jahres zu entnehmen. Wegen der Reduzierung des Anteilsbesitzes der Alleinaktionärin auf unter 30 % in 2014 wurde die zweite Tranche vereinbarungsgemäß in 2015 ausgezahlt.

#### **Höchstgrenzen der Vergütung**

Zusätzlich zu den Regelungen für die variable Vergütung sind entsprechend den Empfehlungen des DCGK für die Vergütung des Vorstands insgesamt Höchstgrenzen vertraglich festgelegt. Demnach ist die Gesamtvergütung für Rolf Buch insgesamt auf 5.100.000 € pro Jahr, für Thomas Zinnöcker auf 4.900.000 € pro Jahr und für Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan Kirsten sowie Gerald Klinck auf jeweils 3.400.000 € pro Jahr begrenzt.

#### **Leistungen für den Fall der Beendigung der Tätigkeit**

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

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

Im Falle einer Vertragsbeendigung erhält Thomas Zinnöcker aufgrund des im Vorstandsvertrages vereinbarten Wettbewerbsverbots für einen Zeitraum von 24 Monaten eine Entschädigung in Höhe von jährlich 1.800.000 € brutto. Erzielt Thomas Zinnöcker zusätzliche Einkünfte ohne gegen das Wettbewerbsverbot zu verstoßen, werden diese auf die Entschädigung angerechnet, soweit eine im Vorstandsvertrag vereinbarte Obergrenze überschritten wird.

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

Den Mitgliedern des Vorstands wurden im Berichtsjahr folgende Gesamtvergütungen gewährt:

Gewährte Zuwendungen des Vorstands in €	Rolf Buch CEO			
	2014	2015	2015 (Min)	2015 (Max)
Festvergütung	900.000	900.000	900.000	900.000
Barvergütung	-	-	-	-
Nebenleistungen	38.545	38.702	38.702	38.702
<b>Summe</b>	<b>938.545</b>	<b>938.702</b>	<b>938.702</b>	<b>938.702</b>
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	700.000	700.000	0	700.000
Mehrfährige variable Vergütung (LTIP-„Plan“)				
2015-2017	-	-	-	-
2015-2018	-	1.263.136	0	3.000.000
<b>Summe</b>	<b>700.000</b>	<b>1.963.136</b>	<b>0</b>	<b>3.700.000</b>
Versorgungsaufwand	328.329	355.916	355.916	355.916
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.966.874</b>	<b>3.257.754</b>	<b>1.294.618</b>	<b>5.100.000 *</b>

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

Gewährte Zuwendungen des Vorstands in €	Dr. A. Stefan Kirsten CFO			
	2014	2015	2015 (Min)	2015 (Max)
Festvergütung	550.000	550.000	550.000	550.000
Barvergütung	-	-	-	-
Nebenleistungen	36.525	36.665	36.665	36.665
<b>Summe</b>	<b>586.525</b>	<b>586.665</b>	<b>586.665</b>	<b>586.665</b>
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	440.000	440.000	0	440.000
Mehrfährige variable Vergütung (LTIP-„Plan“)				
2015-2017	-	419.790	0	1.000.000
2015-2018	-	421.045	0	1.000.000
<b>Summe</b>	<b>440.000</b>	<b>1.280.835</b>	<b>0</b>	<b>2.440.000</b>
Versorgungsaufwand	131.343	228.251	228.251	228.251
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.157.868</b>	<b>2.095.751</b>	<b>814.916</b>	<b>3.400.000 *</b>

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

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT - WEITERE GESETZLICHE ANGABEN**

Thomas Zinnöcker  
CRO  
seit 1. April 2015

Klaus Freiberg  
COO

	2014	2015	2015 (Min)	2015 (Max)	2014	2015	2015 (Min)	2015 (Max)
-		600.000	600.000	600.000	550.000	550.000	550.000	550.000
-		112.500	112.500	112.500	110.000	110.000	110.000	110.000
-		19.713	19.713	19.713	30.032	22.813	22.813	22.813
-		<b>732.213</b>	<b>732.213</b>	<b>732.213</b>	<b>690.032</b>	<b>682.813</b>	<b>682.813</b>	<b>682.813</b>
-		1.284.600	0	1.284.600	440.000	440.000	0	440.000
-		-	-	-	-	419.790	0	1.000.000
-		907.879	0	2.156.250	-	421.045	0	1.000.000
-		<b>2.192.479</b>	<b>0</b>	<b>3.440.850</b>	<b>440.000</b>	<b>1.280.835</b>	<b>0</b>	<b>2.440.000</b>
-		-	-	-	-	-	-	-
-		<b>2.924.692</b>	<b>732.213</b>	<b>4.900.000 *</b>	<b>1.130.032</b>	<b>1.963.648</b>	<b>682.813</b>	<b>3.400.000 *</b>

Gerald Klinck  
CCO  
seit 1. April 2015

	2014	2015	2015 (Min)	2015 (Max)
-		412.500	412.500	412.500
-		-	-	-
-		15.300	15.300	15.300
-		<b>427.800</b>	<b>427.800</b>	<b>427.800</b>
-		330.000	0	330.000
-		314.842	0	750.000
-		315.784	0	750.000
-		<b>960.626</b>	<b>0</b>	<b>1.830.000</b>
-		240.356	240.356	240.356
-		<b>1.628.782</b>	<b>668.156</b>	<b>3.400.000 *</b>

Den Mitgliedern des Vorstands sind im Berichtsjahr folgende Gesamtvergütungen zugeflossen:

	Rolf Buch CEO		Thomas Zinnöcker CRO seit 1. April 2015		Klaus Freiberg COO		Dr. A. Stefan Kirsten CFO		Gerald Klinck CCO seit 1. April 2015	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Zufluss in €										
Festvergütung	900.000	900.000	-	600.000	550.000	550.000	550.000	550.000	-	412.500
Barvergütung	-	-	-	112.500	110.000	110.000	-	-	-	-
Nebenleistungen	38.545	38.702	-	19.713	30.032	22.813	36.525	36.665	-	15.300
<b>Summe</b>	<b>938.545</b>	<b>938.702</b>	<b>-</b>	<b>732.213</b>	<b>690.032</b>	<b>682.813</b>	<b>586.525</b>	<b>586.665</b>	<b>-</b>	<b>427.800</b>
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	700.000	693.000	-	1.284.600	440.000	434.808	440.000	434.500	-	330.000
Mehrjährige variable Vergütung (LTIP)										
1. Tranche 2014	1.873.754	-	-	-	1.288.237	-	1.288.237	-	-	-
2. Tranche 2015	-	2.514.921	-	-	-	1.428.641	-	1.428.641	-	-
<b>Summe</b>	<b>2.573.754</b>	<b>3.207.921</b>	<b>-</b>	<b>1.284.600</b>	<b>1.728.237</b>	<b>1.863.449</b>	<b>1.728.237</b>	<b>1.863.141</b>	<b>-</b>	<b>330.000</b>
Versorgungsaufwand	328.329	355.916	-	-	-	-	131.343	228.251	-	240.356
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>3.840.628</b>	<b>4.502.539</b>	<b>-</b>	<b>2.016.813</b>	<b>2.418.269</b>	<b>2.546.262</b>	<b>2.446.105</b>	<b>2.678.057</b>	<b>-</b>	<b>998.156</b>

### 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.

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	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
<b>Zum 31. Dezember 2015 amtierende Aufsichtsratsmitglieder</b>						
Dr. Wulf H. Bernotat <sup>2 3 6</sup> (seit 18.06.2013) Vorsitzender	200,000	200,000	100,000	100,000	300,000	300,000
Prof. Dr. Edgar Ernst <sup>1</sup> (seit 18.06.2013) stellvertretender Vorsitzender	116,667	150,000	80,000	80,000	196,667	230,000
Burkhard Ulrich Drescher (seit 12.12.2014)	8,333	100,000	-	6,667	8,333	106,667
Dr. Florian Funck <sup>2</sup> (seit 21.08.2014)	41,667	100,000	13,333	40,000	55,000	140,000
Dr. Ute Geipel-Faber <sup>6</sup> (seit 01.11.2015)	-	16,667	-	3,333	-	20,000
Hendrik Jellema <sup>2</sup> (seit 02.06.2015)	-	66,667	-	6,666	-	73,333
Daniel Just <sup>6</sup> (seit 02.06.2015)	-	66,667	-	3,333	-	70,000
Hildegard Müller <sup>4</sup> (seit 18.06.2013)	100,000	100,000	20,000	20,000	120,000	120,000
Prof. Dr. Klaus Rauscher <sup>4</sup> (seit 01.08.2008)	100,000	100,000	6,667	20,000	106,667	120,000
Clara-Christina Streit <sup>4 5</sup> (seit 18.06.2013)	100,000	100,000	46,667	60,000	146,667	160,000
Christian Ullbrich <sup>2 6</sup> (seit 21.08.2014)	41,667	100,000	13,333	28,333	55,000	128,333
Gerhard Zeiler <sup>4</sup> (seit 02.06.2015)	-	66,667	-	3,333	-	70,000
<b>Ehemalige Aufsichtsratsmitglieder</b>						
Manuela Better <sup>6</sup> (bis 31.05.2015)	41,667	41,667	6,667	8,333	48,333	50,000
Fraser Duncan <sup>2</sup> (bis 20.08.2014)	66,667	-	26,667	-	93,333	-
<b>Summe</b>					<b>1,130,000</b>	<b>1,588,333</b>

(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 ist in ihrem unternehmerischen Handeln unterschiedlichen Chancen und Risiken ausgesetzt. Dabei werden Risiken als mögliche künftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer für das Unternehmen negativen Prognose bzw. Ziel-

abweichung führen können, definiert, während Chancen als positive Abweichungen im Vergleich zu einem erwarteten Ergebnis gesehen werden. Um dieser Situation angemessen Rechnung zu tragen, bedient sich das Unternehmen eines integrierten Management-Ansatzes entlang von fünf wesentlichen Säulen.

## 5 Säulen des Risikomanagements bei Vonovia

Vorstand (Strategie, Vorgaben/Ziele, Kontrollumfeld, Monitoring)				
1 Performance	2 Compliance	3 Risikomanagement	4 Internes Kontrollsystem	5 Interne Revision
<b>Controlling</b> > Budget > Forecast > Ergebnisse <hr/> <b>Operative Bereiche</b> > Performance-management > Technische Integrität	<b>Compliance Officer</b> > Richtlinien, Vorschriften > Verträge > Kapitalmarkt-Compliance > Datenschutz <hr/> <b>Operative Bereiche</b> > Regelkonformes Verhalten sicherstellen	<b>Controlling</b> > Risikomanagement-prozess > Risikoberichterstattung <hr/> <b>Operative Bereiche</b> > Risikoidentifikation und -bewertung > Risikosteuerung	<b>IT</b> > Prozessdokumentation <hr/> <b>Rechnungswesen</b> > Rechnungslegungs-bezogenes IKS <hr/> <b>Operative Bereiche</b> > Dokumentation der Kernprozesse > Kontrollaktivitäten	<b>Interne Revision</b> > Prozessorientierte Prüfungen <hr/> <b>Operative Bereiche</b> > Prozessverbesserungen

## Strategie

Unsere Geschäftsstrategie bestimmt maßgeblich unser Risikomanagement. Im Interesse der fünf wesentlichen Interessengruppen: Kunden, Mitarbeiter, Kapitalgeber, Gesellschaft und Lieferanten verfolgt der Vorstand eine konservative, auf Sicherheit ausgelegte Risikostrategie. Jeder Mitarbeiter ist dazu

angehalten, sich risikobewusst zu verhalten, das heißt, sich einerseits Klarheit über die Risikosituation innerhalb seines Verantwortungsbereichs zu verschaffen, und andererseits mit erkannten Risiken verantwortlich umzugehen. Unangemessen hohe Risiken sind zu vermeiden. Der Schwellenwert zur Meldung von neuen Einzelrisiken trägt der konservativen Strategie des Unternehmens Rechnung und liegt derzeit bei niedrigen



10.000 €. Das Unternehmen stellt somit sicher, dass geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Reduzierung oder Übertragung von Risiken getroffen werden oder eine bewusste Inkaufnahme von kalkulierten Risiken erfolgt.

### Verantwortlichkeit

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Er verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems. Die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands sind als Risikoverantwortliche („risk owners“) benannt und übernehmen in dieser Rolle die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Der Risikomanager koordiniert die Erfassung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation der Risiken im Rahmen des Risikomanagementprozesses. Er stößt den periodischen Risikomanagementprozess an, konsolidiert die Risikomeldungen der Risikoverantwortlichen und erstellt den Bericht für das Management und den Aufsichtsrat. Die interne Revision überwacht die Funktion des Risikomanagements im Rahmen ihrer Revisionsaufgaben.

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

Der Vorstand von Vonovia sieht aus heutiger Sicht keine Risiken, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Konzerns auswirken könnten.

### Säule 1 – Performance Management

Eine qualitativ hochwertige Unternehmensplanung sowie eine entsprechende Berichterstattung über die operativen und finanziellen Kennzahlen aus dem Controlling bilden das Rückgrat des im Unternehmen eingesetzten Frühwarnsystems. Hierbei wird die Geschäftsentwicklung im Vergleich zu den im Aufsichtsrat genehmigten Plänen und im Vergleich zum Vorjahr analysiert. Zudem wird regelmäßig eine Prognose erstellt, die die Auswirkung möglicher Risiken und Chancen auf die Geschäftsentwicklung in angemessener Weise berücksichtigt.

Die Berichterstattung umfasst detaillierte monatliche Controlling-Berichte gegenüber dem Aufsichtsrat. Das unmittelbare operative Geschäft wird durch regelmäßige, in Teilen wöchentlich erstellte Kennzahlenreports abgebildet. Auf Basis dieser Reports bzw. der darin enthaltenen Soll-/Ist-Abweichungen werden Gegenmaßnahmen umgesetzt und in den anschließenden Berichtsperioden auf ihre Wirksamkeit hin überprüft.

### Säule 2 – Compliance Management

Compliance beschreibt das rechtmäßige Handeln von Unternehmen, ihren Organen und Mitarbeitern. Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Befolgung interner Richtlinien ist für den Vorstand die Grundlage seiner Unternehmensführung und -kultur. Es sollen die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern gewährleistet 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.

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

**Säule 3 - Risikomanagement**

Das Risikomanagementsystem von Vonovia stellt die frühzeitige Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicher, die über die im Performance Management verarbeiteten, kurzfristigen finanziellen Risiken hinaus im Konzern existieren, und nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte wie die Reputation des Unternehmens gefährden können. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert bzw. die Unternehmensentwicklung beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Hierbei werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren berücksichtigt und auch die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer bundesweit verteilten Mitarbeiter einbezogen. Das Spektrum der Frühwarnindikatoren ist vielfältig und umfasst zum Beispiel das technische Monitoring des Zustandes unserer Gebäude und des Wohnumfelds, die Analyse zur demografischen Entwicklung und Erfassung von regionalen Wanderungsbewegungen, das Monitoring von Angebots-, Mietpreis- und Neubau-Prognosen in unseren regionalen Wohnimmobilien-Teilmärkten, die Analyse von Entwicklungen im Bereich neuer mietpreispreisgestaltenden Regularien, das Monitoring unserer Wettbewerber

und deren Geschäftsaktivitäten, die Beobachtung von Trends und Entwicklungen im Bereich der Bautechnik im Sektor Gebäudeoptimierung und Modernisierung, Bedarfsanalysen zur Entwicklung von Services rund um die Wohnimmobilie sowie Analysen und Prognosen zur Entwicklung der Finanzmärkte und der Zinsentwicklungen.

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

**Risikoklassifizierung**

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

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

Die Dokumentation des Risikomanagements erfolgt halbjährlich in einem 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 Risikomanagementsystem ist in einer Richtlinie beschrieben, die jährlich aktualisiert wird.

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

**Säule 4 - Internes Kontrollsystem**

**Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem**

Der Vorstand von Vonovia ist für die Aufstellung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammenge-

fassten Lageberichts und Konzernlageberichts verantwortlich. Dies umfasst die Verantwortlichkeit für die Einrichtung und Aufrechterhaltung eines angemessenen rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Prozessdokumentation**

Alle Kernprozesse von Vonovia wurden im Rahmen des Börsengangs im Jahr 2013 an zentraler Stelle detailliert erhoben und mithilfe der ARIS-Softwarelösung umfassend dokumentiert. Diese Dokumentation macht Chancen und Risiken im Sinne eines prozessorientierten internen Kontrollsystems deutlich und liefert somit die Ansatzpunkte für einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess im operativen Geschäft.

#### **Säule 5 - Interne Revision**

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

## Aktuelle Einschätzung wesentlicher Risiken

### Gesamteinschätzung der Risikosituation durch die Unternehmensleitung

Im Rahmen der implementierten Risikosteuerung erfolgte im Geschäftsjahr 2015 jeweils im 1. und im 2. Halbjahr eine planmäßige Risikoinventur auf Basis eines Risiko-Scorings gemäß interner Risiko-Richtlinie. Das daraus abgeleitete Risiko-Reporting wurde dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss dargelegt. Außerplanmäßige Ad-hoc-Risikomeldungen gab es nicht.

In der Gesamtbeurteilung der Risikosituation ergab sich für Vonovia nach Integration der GAGFAH und SÜDEWO ein leichter Anstieg im Vergleich zum Vorjahr. Die Anzahl der Risiken mit hoher potenzieller Netto-Auswirkung stieg von einem Risiko in Ende 2014 auf drei Risiken Ende 2015 an. Die Anzahl der Risiken mit wesentlicher potenzieller Netto-Auswirkung stieg von vier Risiken Ende 2014 auf fünf Risiken Ende 2015 an. In der Gesamtbeurteilung sieht der Vorstand von Vonovia den Bestand des Konzerns unverändert als nicht gefährdet an.

In seiner ordentlichen Sitzung des 4. Quartals 2015 hat der Prüfungsausschuss die vom Vorstand vorgelegte nachstehende Übersicht zu den „Top-10 Risiken“ aus allen ermittelten Risiken für den Berichtszeitraum bestätigt:

Nr.	Risiko	Risikokategorie	Potenzielle Auswirkung Netto
1	Beeinträchtigte Reputation und unzureichende Kundenzufriedenheit	Umfeld- und marktbezogene Risiken	Wesentlich
2	Werthaltigkeit des bilanziellen Goodwills	Umfeld- und marktbezogene Risiken	Hoch
3	Fehlerhafte Verkehrswertermittlung unserer Immobilien	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Hoch
4	Gesetz zur Senkung der MOD-Umlage mit fester Amortisation	Regulatorische und rechtliche Risiken	Hoch
5	Falsche Akquisitionsentscheidungen	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Wesentlich
6	Gesetz zur Beschränkung der NV-Mieten auf 110% OVM	Regulatorische und rechtliche Risiken	Wesentlich
7	Mangelnde oder ungünstige Refinanzierbarkeit von Fremdkapital	Finanzielle Risiken	Wesentlich
8	Risikoaffines Managementverhalten	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Moderat
9	Materielle Auswirkungen von Rechtsstreitigkeiten	Regulatorische und rechtliche Risiken	Moderat
10	Unzureichende IT-Sicherheit - unerlaubte externe und interne Zugriffe	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Wesentlich

### Umfeld- und marktbezogene Risiken

Die Reputation (Risiko 1) eines Unternehmens ist für den Aufbau von Geschäftsverbindungen von entscheidender Bedeutung. Ein schlechter Ruf kann die Vermietung unserer Wohnungen erschweren oder zu Kündigungen führen. Darüber hinaus besteht auf der Finanzierungsseite das Risiko, dass die Kapitalbeschaffung beeinträchtigt werden könnte. Vonovia nimmt Reputation und Kundenzufriedenheit 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.

Durch die zuletzt getätigten Akquisitionen ist ein nennenswerter bilanzieller Goodwill entstanden, der Risiken beinhaltet. Die Werthaltigkeit dieses bilanziellen Goodwills (Risiko 2) ist im Wesentlichen von der Entwicklung der Marktzinsen, der durchschnittlichen Markt- und Branchenentwicklung sowie den zukünftigen erzielbaren Cashflows der 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. Zur Risikobegrenzung sind umfangreiche Maßnahmen implementiert. Im Rahmen eines monatlichen Performance Reportings werden Soll-Ist-Abweichungen der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten analysiert und ggf. Maßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet. Darüber hinaus erfolgt ein monatliches Tracking von Synergien. Somit wird sichergestellt, dass geplante Synergien im Rahmen von Integrationen entsprechend realisiert werden.

## Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Vonovia entstehen unterschiedlichste Risiken in Zusammenhang mit der Ausübung der Geschäftstätigkeit. So liegen der Verkehrswertermittlung unserer Bestände 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 (Risiko 3). Hinsichtlich unserer Investment Properties werden Wertveränderungen als Wertsteigerungen beziehungsweise Wertminderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sie haben damit eine direkte Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unseres Unternehmens. Dem damit in Verbindung stehenden Fehlerrisiko begegnen wir mit einer eigenen Abteilung für unsere interne Verkehrswertermittlung, die sich an den Standards professioneller Immobiliengutachter orientiert. Andererseits werden unsere Verkehrswerte von professionellen, externen und unabhängigen Bewertungsfirmen geprüft bzw. neutral ermittelt, die ihrerseits nach berufsständischen Regeln arbeiten.

Vonovia können Risiken im Zusammenhang mit Akquisitionsentscheidungen (Risiko 5) entstehen. Zu diesen Risiken gehören 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. Weiterhin entwickeln sich Immobilienportfolien oder einzelne Immobilien, die in Zukunft erworben werden können, möglicherweise nicht so vorteilhaft wie erwartet.

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 Akquisitionsportfolien die detaillierten Marktkenntnisse unserer lokalen Regionalmanager.

Dem Risiko aus prozessualen Eingliederungen begegnet Vonovia mit einem systematischen und strukturierten Integrationsprozess.

Es besteht das Risiko, dass das Management aufgrund unzureichender Informationen oder Unkenntnis der Fakten falsche, besonders risikobehaftete Entscheidungen trifft (Risiko 8). Vonovia begegnet diesem Risiko mit klaren Handlungsanweisungen und Kompetenzregelungen. Die unternehmerische Verantwortung ist dezentral verteilt, um lokal eine bessere Entscheidungsfindung zu ermöglichen.

Die EDV-Systeme von Vonovia unterliegen den allgemeinen Gefahren der IT-Sicherheit, insbesondere durch unbefugte Zugriffe von außen und innen (Risiko 10). Durch solche Eingriffe oder andere Manipulationen besteht die Gefahr, dass die EDV-Systeme fehlerhaft funktionieren oder beeinträchtigt werden.

## Regulatorische und rechtliche Risiken

Vonovia verfolgt geplante Gesetzesänderungen mit großer Aufmerksamkeit, da unsere Geschäftstätigkeit vor allem den Rahmenbedingungen des Steuer-, Umwelt-, Miet- und Baurechts unterliegt. Jede nachteilige Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie etwa verbindliche Vorschriften über umweltbedingte Modernisierungsmaßnahmen, Einschränkungen der Modernisierungsmöglichkeiten oder Vorschriften (einschließlich Steuern), die Kosten im Falle eines Verkaufs von Grundstücken verursachen, könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit von Vonovia auswirken.

Der Deutsche Bundestag hat im Bereich der Mietpreisregulierungen („Mietpreisbremse“) Rahmenbedingungen geschaffen, die für Vonovia mögliche Risiken mit sich bringen.

Dazu zählt die Einführung der Regelung einer Kappung bei Neuvermietungsämieten i. H. v. maximal 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) in angespannten Wohnungsmärkten befristet auf fünf Jahre (Risiko 6). Die Verabschiedung dieses Gesetzentwurfs sowie die anschließende sukzessive Umsetzung durch die Bundesländer und Kommunen birgt das Risiko veränderter und potenziell eingeschränkter Mieterhöhungspotenziale bei Neuvermietung für alle Marktteilnehmer, also auch für Vonovia.

Darüber hinaus haben auch die Regelungen zur Mietanhebung aufgrund von Wohnwertverbesserung nach erfolgter Modernisierung (§ 559 BGB) (Risiko 4) einen maßgeblichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit von Vonovia. Hier birgt insbesondere die diskutierte Beschränkung der Amortisationszeit jeder getätigten Investition auf einen Zeitraum von zehn Jahren – und damit die de-facto Aufhebung einer rentierlichen Investitionsrechnung – ein erhebliches Risiko für alle Marktteilnehmer.

Vonovia ist Beteiligte in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstehen. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts- und Vertriebsstreitigkeiten. Keine der Rechtsstreitigkeiten wird für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von Vonovia haben. Allerdings besteht das Risiko, materielle rechtliche Auswirkungen (Risiko 9) durch die gleichzeitige Wirkung von vielen, für sich genommen kleinen, Einzelfällen zu erleiden.

### Finanzielle Risiken

Vonovia ist von der konjunkturellen wirtschaftlichen Entwicklung sowie von der Entwicklung der internationalen Finanzmärkte abhängig. Die Nachfrage nach Immobilien und die Refinanzierung von immobilienbezogenen Verbindlichkeiten (Risiko 7) hängen in hohem Maße von der erwarteten Zinsentwicklung ab. Das gegenwärtige makroökonomische Umfeld zeichnet sich durch niedrige Zinssätze und vergleichbar hohe Bewertungen von Wohnimmobilienportfolien in Deutschland aus. Jeder Zinsanstieg könnte aber nachteilige Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt und Vonovia haben. Sollten die Zinsen in den nächsten Jahren erheblich steigen oder die Zurückhaltung der Banken bei Immobilienfinanzierungen wachsen, kann dies rückläufige Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien bzw. die Refinanzierung von Immobilienfinanzierungen sowie die Immobilienbewertung haben.

Zur Begrenzung von finanzwirtschaftlichen Risiken überwachen wir laufend die Finanzierungsmärkte und sind darüber hinaus in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern. Zudem überwachen 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.

Unsere Fremdmittelfinanzierungen unterliegen in der Regel marktüblichen Kreditbedingungen (Covenants), welche einerseits die Einhaltung vorgegebener Abschlusskennzahlen vorsehen, aber bspw. auch den Verkauf von Immobilien beschränken bzw. Mindestverkaufswerte vorschreiben können. Darüber hinaus ist Vonovia angehalten, 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 [40] Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps.



## Sonstige Risiken

Vonovia könnte Risiken durch Altlasten einschließlich Bergbauschäden, Bodenbeschaffenheit, Kriegsmunition und Schadstoffen in Baumaterialien sowie durch potenzielle Verstöße gegen das Baugesetzbuch 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 möglicherweise Schäden an der Erdoberfläche und/oder an Baulichkeiten (z. B. an Verkehrswegen, Gebäuden u. a.) verursachen können. Vonovia begegnet diesem sowohl wirtschaftlichen als auch haftungsrechtlichen Risiko mit einer systematischen Bestandsbegehung aller dem Bereich des tagesnahen Bergbaus zugeordneten Häuser durch externe Gutachter. Auf Basis dieser Begehungsergebnisse und unter Einbeziehung externer Experten werden die als risikobehaftet eingestuft 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 wesentlichen einbezogenen Unternehmens oder des Konzerns gefährden könnten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit und/oder der möglichen finanziellen Auswirkung einzelner Risikofelder beziehungsweise einzelner Chancenfelder leicht erhöht. Daraus ergibt sich jedoch im Gesamtbild keine grundlegende Änderung der Risikobeziehungsweise Chancenlage.

## Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen

### Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird in starkem Maße von demografischen Faktoren und dem konjunkturellen Umfeld bestimmt. Laut Statistischem Bundesamt werden die Haushalte in Deutschland tendenziell immer kleiner. Ein- bis Zweipersonenhaushalte stellen seit mehr als drei Jahrzehnten die größte Gruppe dar, wobei ihr Anteil nahezu kontinuierlich zunimmt. Während die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte nahezu stetig wächst, sinkt die Anzahl von Haushalten mit mehr als zwei Personen. Laut Raumordnungsprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) aus dem Jahr 2015 wird die Bevölkerung 2030 gegenüber 2012 zwar leicht abnehmen, die

Zahl der privaten Haushalte dagegen noch zunehmen. Zudem soll die Entwicklung regional sehr unterschiedlich verlaufen. Während im alten Bundesgebiet und Berlin die Zahl der Haushalte 2030 gegenüber 2012 zunimmt, ist im Osten Deutschlands ein Rückgang zu erwarten.

Nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes ist die Einwohnerzahl Deutschlands im Jahr 2015 erneut angestiegen. Ursache hierfür sind vermutlich erneut Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland, die das Geburtendefizit (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) mehr als ausgleichen. Vor dem Hintergrund der schwachen Arbeitsmarktlage in einigen südeuropäischen Staaten bzw. dem Wohlstandsgefälle zu den osteuropäischen Mitgliedsstaaten nahm insbesondere der Zuzug aus der Europäischen Union in den vergangenen Jahren spürbar zu und machte bis 2014 einen Großteil der Zuwanderung aus. Mit dem hohen Zustrom von Flüchtlingen aus den Krisengebieten des Nahen und Mittleren Ostens hat die Zuwanderung nach Deutschland in 2015 noch einmal ein neues Niveau erreicht. So dürfte die Nettozuwanderung 2015 deutlich höher ausgefallen sein. Auch wenn nicht jeder Asylsuchende auf Dauer in Deutschland bleiben wird, wird in den kommenden Jahren doch ein großer Teil von ihnen Nachfrage nach Wohnraum generieren. Auch vor dem Hintergrund eines zu erwartenden Familiennachzugs könnte Deutschland in den kommenden Jahren verstärkt von höherer Zuwanderung profitieren.

Angesichts dieser Trends können Nachfrage und Marktchancen für bestehende Wohnungen kleiner und mittlerer Größe steigen. Mit einem Immobilienbestand, der zu 86 % Wohnungen < 80 m<sup>2</sup> umfasst und zu 96 % in den alten Bundesländern inklusive Berlin angesiedelt ist, könnte Vonovia von dieser steigenden Nachfrage profitieren.

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

## Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Mit unserer eigenen Handwerkerorganisation erbringen wir bereits heute einen wesentlichen Teil der Reparatur-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen für unsere Wohnimmobilien. Wir beabsichtigen, diesen Leistungsumfang auf alle Arten von technischen Maßnahmen und auf unser gesamtes Wohnungsportfolio zu erweitern und damit die Wertschöpfung aus diesen Leistungen in die Vonovia zu überführen. Ebenso werden wir das Leistungsspektrum der eigenen Mitarbeiter auf den Bereich der Pflege des Gebäudeumfelds ausdehnen.

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

Bereits heute versorgen wir ca. 110.000 Haushalte direkt mit einem Kabel-TV-Signal, davon ca. 60.000 Haushalte über unsere Kooperation mit der Deutschen Telekom. Wir erwarten, dieses Geschäft in den nächsten Jahren auszuweiten und um die Versorgung mit breitbandigem Datenzugang erweitern zu können. Darüber hinaus könnte sich ein Potenzial für eine zusätzliche Wertschöpfung und zum Vorteil unserer Kunden aus anderen wohnnahen Dienstleistungen, wie zum Beispiel die Wärme- und Energieerzeugung und -messung direkt vor Ort, ergeben.

Vonovia bewirtschaftet ihre Wohnungsbestände bundesweit mit standardisierten Systemen und Prozessen. Die Akquisition weiterer Immobilienportfolien, vergleichbar mit der Akquisition der GAGFAH, der DeWAG, der Franconia, der SÜDEWO und der Vitus-Gruppe, 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, sog. taktische Akquisitionen von einzelnen oder mehreren Gebäuden an spezifischen Standorten sowie durch gezielte Maßnahmen im Wohnumfeld sehen wir zudem die Chance, ganze Wohnquartiere in ihrer Art und Qualität zu verbessern und damit den Wohnwert für unsere Kunden und die Wertentwicklung unserer Wohnimmobilien zu erhöhen. Zudem besteht die Möglichkeit, durch den Neubau von Gebäuden auf freien Flächen, die in unserem Besitz sind, sowie durch Aufstockung von Gebäuden, das Wohnungsangebot von Vonovia insbesondere in Ballungsgebieten zu erweitern und zudem einen Beitrag zur Reduzierung der Wohnraumknappheit in städtischen Lagen zu leisten.

## Finanzielle Chancen

Die Finanzierung von Vonovia ist abhängig von den Bedingungen am Kapitalmarkt, die aufgrund des geringen Zinsniveaus zurzeit sehr günstig sind. Gleichwohl versuchen wir stets, die Finanzierungskosten bei Einhaltung unserer Rating-Kennziffern und der angestrebten Finanzstruktur weiter zu verbessern. Auch wenn ein weiteres Absinken des Zinsniveaus derzeit unwahrscheinlich erscheint, so würde eine solche Entwicklung Möglichkeiten eröffnen, unsere Finanzierungskosten weiter zu reduzieren.

Für die interne Verkehrswertermittlung unserer Wohnimmobilien werden neben gebäudespezifischen Parametern auch Standortmerkmale in die Bewertung einbezogen. Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen möglichen steigenden Nachfrage bei nahezu gleichbleibendem Angebot für preisgünstigen Wohnraum könnten die derzeit von uns getroffenen Annahmen für die Wertermittlung positiv übertroffen werden und zu einem höheren Verkehrswert unserer Immobilien führen. Dies würde sich direkt positiv auf die Ertragslage unseres Unternehmens auswirken.

# Nachtragsbericht



## Öffentliches Übernahmeangebot

Am 14. Oktober 2015 hatte der Vorstand von Vonovia den Aktionären der Deutschen Wohnen AG ein öffentliches Übernahmeangebot für deren Aktien unterbreitet. Am 1. Dezember 2015 hatte die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Angebotsunterlage für die Pflichtveröffentlichung nach §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) genehmigt. Das Bundeskartellamt hat die Genehmigung zu der geplanten Transaktion am 7. Dezember 2015 ohne Auflage erteilt.

Das öffentliche Übernahmeangebot endete mit der Annahmefrist vom 9. Februar 2016. Zu diesem Zeitpunkt hatten weniger Aktionäre der Deutschen Wohnen AG für das Übernahmeangebot von Vonovia votiert, als dies nach den Übernahmebedingungen notwendig gewesen wäre. Das Angebot wird somit nicht vollzogen werden.

Mit Kaufvertrag vom 18. November 2015 und wirtschaftlichem Übergang zum 1. Januar 2016 hat Vonovia ein Immobilienportfolio (ca. 2400) Wohneinheiten erworben. Der Kaufpreis beträgt unter Berücksichtigung der übernommenen Schulden 124,0 Mio. €.

Zum 1. Januar 2016 hat Vonovia im Rahmen eines Anteilkaufvertrags die IVV Immobiliengruppe übernommen. Die vorläufige Gegenleistung für den Erwerb der Geschäftsanteile beträgt 6,8 Mio. €.

## Vorstand

Thomas Zinnöcker hat nach Ablauf des Geschäftsjahres sein Vorstandsmandat einvernehmlich niedergelegt, um mit Abschluss der Integration der GAGFAH außerhalb von Vonovia Aufgaben wahrzunehmen.

# Prognosebericht



## Weiterer Kurs des Konzerns

### Erwartete Entwicklung der Rahmenbedingungen

#### Deutsche Konjunktur weiter aufwärts gerichtet

Die deutsche Wirtschaft expandierte zum letzten Quartal wieder stärker, nachdem sich der Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts (BIP) seit Jahresanfang auf 0,3 % bis 0,4 % zum Vorquartal eingependelt hatte. Damit erreichte die gesamtwirtschaftliche Leistung in 2015 eine Steigerung von 1,7 %. Das Institut für Weltwirtschaft Kiel (IfW) hat inzwischen seine Prognose für 2016 leicht nach oben revidiert und geht von einem Zuwachs von 2,2 % aus. Ein Grund ist die höhere Einschätzung der zusätzlichen Aufwendungen für Flüchtlinge.

Nach Meinung der Experten des IfW bleibt die Dynamik beim privaten Konsum ungebrochen hoch, dessen hohe Zuwächse vor allem aus kräftigen realen Einkommensanstiegen der privaten Haushalte resultieren. Auch wenn die Sparquote zuletzt auch wegen der niedrigen Preise für Ölprodukte gestiegen ist, geht das Institut von einem noch höheren Konsum in den nächsten Jahren aus. Der Investitionsaufschwung festigt sich und wird in 2016 – auch getragen von den anhaltend günstigen monetären Rahmenbedingungen – voraussichtlich zum wesentlichen Treiber der Konjunktur. Insbesondere die Dynamik bei den Wohnungsbauinvestitionen aufgrund anhaltend günstiger Finanzierungsbedingungen und des zunehmenden Bedarfs an Wohnraum sowie verstärkte Infrastrukturausgaben dürften den Investitionsanstieg beschleunigen. Die Erholung im Euroraum erweist sich als robust, sodass auch aufkeimende Unsicherheiten, wie sie durch Griechenland zu verzeichnen waren, die Unternehmenszuversicht nicht trüben können. Vor allem die Unternehmen im Dienstleistungssektor schätzen ihre Lage so gut ein wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Die Exporte behaupten sich weiter, indem leichte Rückgänge in Schwellenländer durch Exporte in Industrieländer kompensiert werden können. Die Exporte werden durch die Abwertung des

Euro zusätzlich stimuliert, während die Importe aufgrund der hohen konjunkturellen Dynamik in Deutschland in deutlich beschleunigtem Tempo zulegen dürften. Die Beschäftigung bleibt weiter aufwärts gerichtet. Die Zahl der Erwerbstätigen dürfte in 2016 und 2017 im Durchschnitt um 414.000 bzw. 429.000 zunehmen. Die Folgen der Einführung des Mindestlohns, die zunächst zu Verlusten von Minijobs und damit zu einer Verlangsamung der Beschäftigungsentwicklung geführt haben, scheinen überwunden. Nachdem die Inflation durch den Ölpreisverfall spürbar gedämpft wurde, zieht sie wieder an und dürfte 2016 bei 1,2 % liegen. Getrieben durch die günstige Konjunktur verzeichnen die öffentlichen Haushalte laut IfW weiterhin Überschüsse. Nicht zuletzt bietet der erhebliche Zuzug von Flüchtlingen große Chancen, wenn die Wirtschaftspolitik entsprechende Weichenstellungen vornimmt, allen voran die Öffnung des Arbeitsrechts und mehr Flexibilität im Baurecht.

Risiken für die deutsche Konjunktur ergeben sich laut IfW insbesondere aus dem außenwirtschaftlichen Umfeld. Der ultraexpansive Kurs der großen Notenbanken macht die Weltwirtschaft anfällig für krisenhafte Entwicklungen. Schon ein geringfügiges Anziehen der geldpolitischen Zügel dürfte zu extremen Wechselkursreaktionen mit entsprechenden Auswirkungen auf die internationalen Handelsströme führen. Allein die Reaktionen auf die jüngsten, vergleichsweise geringen Abwertungen der chinesischen Währung lassen erahnen, dass starke ökonomische Verwerfungen die Folge eines Abwertungswettlaufs der großen Währungsräume wäre. Das IfW sieht zudem in der weiteren ökonomischen Entwicklung Chinas einen nicht unerheblichen Einfluss auf die deutsche Exportwirtschaft.

#### Wohnungsmarkt: Mieten und Preise steigen im Durchschnitt weiter an

Nach Angabe des IVD hat sich die Entwicklung der Mieten – mit einem moderaten Anstieg in 2015 – weiter stabilisiert. Die Entwicklung der Kaufpreise war zwar deutlich nach oben

gerichtet, jedoch mit geringerer Dynamik als noch im Vorjahr. Nach Ansicht der Experten des unabhängigen Beratungsunternehmens empirica findet der „normale“ Wohnungsmarktzzyklus langsam ein Ende. Unklar ist aber die Auswirkung der Flüchtlingswelle, die am Wohnungsmarkt noch nicht nachfragewirksam ist. Je mehr Flüchtlinge mittelfristig in Deutschland bleiben und in Knappheitsstädten statt Leerstandsregionen wohnen, desto größer wird die induzierte Sonderkonjunktur der Mieten künftig ausfallen berichtet empirica. Bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen führen fehlende Anlagealternativen und niedrige Zinsen zu einer Sonderkonjunktur. Nach Einschätzung des Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken – BVR dürften die Preise für Wohneigentum in 2015 und 2016 im Bundesgebiet durchschnittlich um über 4 % zulegen. Während dünn besiedelte, einkommensschwache Regionen auch zukünftig rückläufige Preise für Wohnraum verzeichnen werden, können die Preise in den deutschen Großstädten kräftig zulegen. Wichtige Preistreiber sind laut BVR die steigende Einwohnerzahl, Niedrigzins und Einkommen sowie das träge Wohnungsangebot. Die HSH Nordbank erwartet ein Wachstum der Bestandsmieten um 1,4 % bzw. der Neubaumieten um 1,7 % in 2016. Mit Blick auf die Mietpreisbremse nehmen die Experten der HSH Nordbank an, dass auf angespannten Märkten in gefragten Großstädten künftig damit zu rechnen sei, dass Mietsteigerungen im Bestand insbesondere am oberen Rand restriktiv gedrosselt werden. Gleichzeitig steigen hier Erstbezugsmieten nachfragegetrieben weiter spürbar an. Angesichts eher ausgeglichener Märkte sei in den übrigen untersuchten Städten von einem moderaten Mietwachstum auszugehen. Eine Sonderanalyse von ImmobilienScout24 zur Einführung der Mietpreisbremse in Berlin zeigt, dass das Zustandekommen von Angebotsmieten noch immer wesentlich von der jeweiligen Marktsituation abhängig ist, es seien jedoch zumindest in Teilen des Marktes leichte Dämpfungseffekte zu beobachten. Ob diese Effekte von Dauer sind und tatsächlich mit der Einführung der Mietpreisbremse zusammenhängen, werde laut ImmobilienScout24 die Zukunft zeigen. Ende 2015 galt die Mietpreisbremse in neun Bundesländern und tritt zum 1. Januar 2016 auch für 31 Städte und Gemeinden Brandenburgs in Kraft (siehe Wirtschaftsbericht). Weitere Bundesländer könnten folgen.

Laut Einschätzung der Experten des IW Köln gibt es derzeit keine Blase, auch wenn momentan 50 % aller Kredite deutscher Banken in den Wohnungsbau fließen. Mit Ausnahme einiger großstädtischen Innenstadtlagen haben sich die Preise im internationalen Vergleich sehr moderat entwickelt. Da die Banken immer noch sehr vorsichtig agieren, habe es auch bei Kreditvergabe bisher keinen auffälligen Aufwärtstrend gegeben. Die Experten des Forschungsinstituts empirica sahen zum 4. Quartal 2015 bundesweit ebenfalls keine Blase. Mieten und Kaufpreise wachsen jedoch in 199 von 402 Landkreisen und

kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang, in 124 Kreisen zeigt der Blasenindex eine hohe Gefahr. Dennoch kann nur in 14 Kreisen ein übermäßiges Neubauvolumen gemessen werden. Die Blasengefahr in Wachstumsregionen steigt weiter an. Im historischen Vergleich ist Wohneigentum in Deutschland laut Deutsche Bank Research nach wie vor vergleichsweise erschwinglich. Es bestehen aber ausgeprägte regionale Unterschiede. Grundlage der im Durchschnitt hohen Erschwinglichkeit sind die wachsenden verfügbaren Einkommen und die günstigen Zinsen. Wegen höherer Kreditkosten würde ein Zinsanstieg jedoch die Erschwinglichkeit von Wohneigentum – bei ansonsten gleichen Bedingungen – reduzieren.

### Sehr hoher Neubaubedarf

Gingen bisherige Schätzungen noch von einem jährlichen Neubaubedarf von 300.000 bis 400.000 Wohnungen aus, halten die Experten des IW Köln bis 2020 430.000 Wohnungen pro Jahr für notwendig. Dazu müsse die derzeitige Bautätigkeit um 75 % gesteigert werden. Die starke Zunahme der Zuwanderung im Jahr 2015 mache eine ergänzende Abschätzung der demografischen Entwicklung erforderlich. Entsprechend werden einer Schätzung des IW-Köln zu Folge 2020 wegen starker Zuwanderung aus anderen EU-Staaten und der großen Zahl von Flüchtlingen rund 83,75 bis 85 Mio. Menschen in Deutschland leben. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes vom März 2015 ging nur von 81,4 bis maximal 82,25 Mio. Menschen bis 2020 aus.

### Erwartete Entwicklung des Geschäfts

#### Vergleich der im Vorjahr berichteten Prognosen mit dem Geschäftsjahr 2015

Für Vonovia war das Geschäftsjahr 2015 insgesamt ein sehr erfolgreiches und bedeutsames Jahr. Durch den Zusammenschluss mit der GAGFAH konnten wir unser Portfolio deutlich vergrößern und dadurch unsere Marktposition maßgeblich verbessern. Zusätzlich konnten wir durch den Erwerb der SÜDEWO unser Portfolio nochmals weiter vergrößern. Der EPRA NAV stieg von 6.578 Mio. € Ende 2014 um 112,7 % auf 13.988,2 Mio. € an. Mit 30,02 € lag der EPRA NAV/Aktie 30,3 % deutlich über dem Vorjahreswert und deutlich über dem in 2014 prognostizierten Anstieg von bis zu 4 %. Der bereinigte EPRA NAV/Aktie lag mit 24,19 € 6,7 % über dem Vorjahreswert. Unsere im Geschäftsbericht 2014 sowie die zuletzt veröffentlichte Prognose im Quartalsbericht Q3 2015 haben wir deutlich übertroffen. Die Integration der neu akquirierten Portfolios in unsere Immobilienplattform erfolgte planmäßig. Unsere Mieteinnahmen lagen mit 1.414,6 Mio. € 79,2 % über dem Vorjahreswert von 789,3 Mio. € und deutlich über dem im Geschäfts-

bericht 2014 prognostizierten Wert von 880 bis 900 Mio. € (ohne GAGFAH/SÜDEWO).

Der nachhaltige Zinsaufwand ohne Sondereinflüsse (FFO-Zins) lag mit 339,8 Mio. € in 2015 akquisitionsbedingt, im Wesentlichen durch die GAGFAH, deutlich über dem Vorjahreswert von 209,3 Mio. € und der Prognose 2014, die von nur einem leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahreswert ausging.

Die nachstehende Übersicht gibt einen Überblick über die Geschäftszahlen 2014, die im Geschäftsbericht 2014 und die zuletzt veröffentlichte Prognose für 2015, die Geschäftszahlen 2015 sowie über die Prognose 2016. Insbesondere zeigt die Entwicklung des FFO 1 von 286,6 Mio. € in 2014 auf 608,0 Mio. € in 2015 wie deutlich wir unser Geschäft in 2015 ausgebaut haben.

	Ist 2014 (DAIG ohne GAGFAH)	Prognose 2015 im Geschäftsbericht 2014 (DAIG ohne GAGFAH)	Letzte Prognose 2015 Quartalsbericht Q3 2015 (einschl. GAGFAH/SÜDEWO)	Ist 2015	Prognose 2016
Bereinigter EPRA NAV/Aktie*	22,67 €		23,50-24,50 €	24,19 €	24-25 €
EPRA NAV/Aktie*	23,04 €	23-24 €	29-30 €	30,02 €	30-31 €
FFO 1	286,6 Mio. €	340-360 Mio. €	590-600 Mio. €	608,0 Mio. €	690-710 Mio. €
FFO 1/Aktie*	1,00 €	1,19-1,27 €	1,27-1,29 €	1,30 €	1,48-1,52 €
CSI	Steigerung um 5,7% (=+3 Indexpunkte)	Steigerung um bis zu 5%	Steigerung um bis zu 5%	Steigerung um 2,8%	Steigerung um bis zu 5%
Monatliche Ist-Miete pro m <sup>2</sup> (like-for-like)**	5,62 €	Steigerung um 2,6-2,8%	Steigerung um 2,8-2,9%	5,78 €	Steigerung um 2,8-3,0%
Leerstandsquote	3,4%	rd. 3,3%	rd. 3%	2,7%	rd. 3%
Instandhaltung inkl. substanz- wahrende Investitionen	173,8 Mio. €	rd. 200 Mio. €	rd. 330 Mio. €	330,7 Mio. €	rd. 330 Mio. €
Modernisierung	171,7 Mio. €	> 200 Mio. €	330-350 Mio. €	355,6 Mio. €	430-500 Mio. €
Anzahl Wohnungsverkäufe Privatisierung	2.238	ca. 1.600	ca. 2.900	2.979	ca. 2.400
Step-up Privatisierung	37,6%	ca. 30%	ca. 30%	30,5%	ca. 30%
Anzahl Wohnungsverkäufe Non-Core	1.843	Opportunistischen Verkauf fortsetzen	Opportunistischen Verkauf fortsetzen	12.195	Opportunistischen Verkauf fortsetzen
Step-up Non-Core	10,9%	Auf Vorjahresniveau	0%	9,2%	0%

\* Aufgrund der erfolgten Bezugsrechtsaktienemission, bei der die neuen Aktien mit einem Abschlag erworben werden konnten, wurden alle Kennzahlen pro Aktie bereinigt, um sie mit den Werten inklusive der Bezugsrechtsemission vergleichbar zu machen (TERP-Adjustierung). Der Anpassungsfaktor berechnet sich aus dem letzten Aktienkurs vor Abzug der Bezugsrechte (26,46 €) geteilt durch den angenommenen Aktienkurs nach der Emission der neuen Aktien (25,18 €) (TERP, theoretical ex-rights price). Dementsprechend ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,051, durch den die Istwerte sowie die ursprünglichen Prognosen des EPRA NAV/Aktie und FFO 1/Aktie zur Herstellung der Vergleichbarkeit dividiert wurden.

\*\* Monatliche Ist-Miete 2014 pro m<sup>2</sup> (like-for-like) inkl. DeWAG/Vitus ohne GAGFAH/Franconia)

## Prognose für das Geschäftsjahr 2016

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2016 basiert auf der im Kapitel Steuerungssystem dargestellten Unternehmensplanung für den Gesamtkonzern Vonovia. Im Rahmen unserer Planung für das Jahr 2016 wurden 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 2016 im Herbst 2015.

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

Im Rahmen der Planung für das Jahr 2016 haben wir die oben dargestellten Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland zugrunde gelegt.

Im kommenden Geschäftsjahr beabsichtigen wir, unsere führende Position im deutschen Wohnimmobilienmarkt nochmals weiter auszubauen. Es ist unser Ziel, mit einer hohen Kundenorientierung unseren Kunden bedarfsgerechtes, bezahlbares Wohnen in Verbindung mit wohnungsnahen Diensten und ei-



nem verlässlichen Service zu bieten und unseren Kapitalgebern eine nachhaltige, risikoadäquate Rendite zu sichern.

Wir erwarten, dass wir auch 2016 unseren Unternehmenswert weiter steigern. Zum Jahresende 2016 erwarten wir eine Steigerung des bereinigten EPRA NAV pro Aktie auf 25 € sowie eine Steigerung des EPRA NAV pro Aktie auf bis zu 31 €.

Im Geschäftsjahr 2016 beabsichtigen wir, unsere nachhaltige operative Ertragskraft nochmals weiter zu verbessern. Hierzu werden auch die im Geschäftsjahr 2015 realisierten Modernisierungen beitragen. Darüber hinaus werden sich die 2015 getätigten Akquisitionen erstmals mit einem ganzjährigen Ergebnisbeitrag niederschlagen. Für den FFO 1 erwarten wir einen Anstieg in 2016 auf 690 bis 710 Mio. €. Dies entspricht einem FFO 1 pro Aktie von 1,48 € bis 1,52 € und beinhaltet die in 2015 abgeschlossenen Akquisitionen von GAGFAH und SÜDEWO. In dieser Prognose berücksichtigen wir keine weiteren größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Weiterhin streben wir auch für 2016 eine Verbesserung unseres Kundenservices an. Damit einhergehend erwarten wir eine Steigerung unseres Kundenzufriedenheitsindex CSI um bis zu 5% gegenüber 2015.

Auch in 2016 werden wir wieder nennenswerte Volumina in unsere Immobilienbestände investieren. Das für das Geschäftsjahr 2016 geplante Modernisierungsprogramm wird voraussichtlich ein Volumen von 430-500 Mio. € umfassen. Die Schwerpunkte liegen dabei unverändert auf Maßnahmen zur Energieeinsparung, auf der Sanierung von Wohnungen zur Verbesserung des Wohnstandards und auf Maßnahmen für den seniorenfreundlichen Umbau von Wohnungen. Aber auch in neue Programme wie Modernisierung auf Mieterwunsch, die Entwicklung von Wohnquartieren oder in den Neubau von Wohnungen werden wir investieren. Darüber hinaus erwarten wir laufende Instandhaltungsmaßnahmen inklusive substanzwahrender Investitionen mit einem Volumen von rund 330 Mio. €. In Summe bedeutet dies ein Investitionsvolumen von bis zu 830 Mio. € oder bis zu 38 € pro m<sup>2</sup> in 2016. Für die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter like-for-like erwarten wir 2016 nunmehr eine Steigerung von 2,8 bis 3,0%. Zum Jahresende 2016 erwarten wir eine Leerstandsquote von ca. 3%. Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Mieteinnahmen von 1,4 Mrd. € in 2015 auf rund 1,5 Mrd. € in 2016 steigen werden.

Für den Zinsaufwand ohne Sondereinflüsse (FFO-Zins) erwarten wir ein Niveau von rund 320 Mio. €.

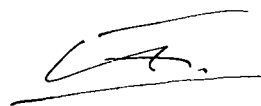
Im Segment Vertrieb werden wir unsere Strategie des selektiven Verkaufs weiter fortsetzen. In der Wohnungsprivatisierung erwarten wir in 2016 den Verkauf von ca. 2.400 Wohnungen bei einem Step-up über dem Verkehrswert dieser Wohnungen von ca. 30%. Darüber hinaus werden wir den opportunistischen Verkauf von Gebäuden aus dem Subportfolio Non-Core zu Preisen, die in etwa den Verkehrswerten entsprechen, in 2016 verstärkt fortsetzen.

Für das Jahr 2016 beabsichtigen wir, unsere Aktionäre wieder adäquat am Unternehmenserfolg teilhaben zu lassen und planen, eine Dividende von ca. 70% des FFO 1 auszuschütten.

Düsseldorf, den 26. Februar 2016



Rolf Buch  
(CEO)



Klaus Freiberg  
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten  
(CFO)



Gerald Klinck  
(CCO)





# Konzernabschluss

Zum Stichtag weist der Konzern eine stabile finanz- und vermögenswirtschaftliche Lage aus. Bei einer um 16,2 Mrd. € auf 31,0 Mrd. € erhöhten Bilanzsumme beträgt die Eigenkapitalquote 38,3 %.

Das Immobilienvermögen beträgt inklusive selbstgenutzter Bestände und zur Veräußerung gehaltener Immobilien 24,2 Mrd. €. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betragen zum Jahresende 3,1 Mrd. € und resultieren aus den Zuflüssen im Rahmen der Anleiheplatzierungen.

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember



in Mio. €	Erläuterungen	2015	2014
Erlöse aus der Vermietung		2.035,3	1.138,4
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		28,2	18,2
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	6	<b>2.063,5</b>	<b>1.156,6</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		726,0	287,3
Buchwert der veräußerten Immobilien		-658,7	-243,4
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		51,7	25,1
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	7	<b>119,0</b>	<b>69,0</b>
<b>Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties</b>	8	<b>1.323,5</b>	<b>371,1</b>
Aktivierete Eigenleistungen	9	174,9	85,6
Materialaufwand	10	-972,5	-542,6
Personalaufwand	11	-359,7	-184,6
Abschreibungen	12	-13,4	-7,4
Sonstige betriebliche Erträge	13	73,1	65,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	14	-263,5	-152,4
Finanzerträge	15	8,0	8,8
Finanzaufwendungen	16	-418,4	-280,3
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>1.734,5</b>	<b>589,1</b>
Ertragsteuern	17	-739,8	-179,4
<b>Periodenergebnis</b>		<b>994,7</b>	<b>409,7</b>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Vonovia		923,5	401,4
Hybridkapitalgeber von Vonovia		40,0	1,2
Nicht beherrschende Anteilseigner		31,2	7,1
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>	18	<b>2,29</b>	<b>1,56</b>

# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

1. Januar bis 31. Dezember



in Mio. €	2015	2014
<b>Periodenergebnis</b>	<b>994,7</b>	<b>409,7</b>
<b>Cashflow Hedges</b>		
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	59,1	38,5
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-14,5	-7,8
Realisierte Gewinne/Verluste	-45,3	-81,7
Steuern auf Veränderung der realisierten Gewinne/Verluste	10,7	19,9
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>		
Veränderungen der Periode	0,6	-
Steuereffekt	-0,2	-
<b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden könnten</b>	<b>10,4</b>	<b>-31,1</b>
<b>Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>		
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	34,8	-58,1
Steuereffekt	-10,9	19,6
<b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>23,9</b>	<b>-38,5</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>34,3</b>	<b>-69,6</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.029,0</b>	<b>340,1</b>
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	957,9	331,8
Hybridkapitalgeber von Vonovia	40,0	1,2
Nicht beherrschende Anteilseigner	31,1	7,1

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

# Konzernbilanz



in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2015	31.12.2014
<b>Aktiva</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	19	2.724,0	108,5
Sachanlagen	20	70,7	29,0
Investment Properties	21	23.431,3	12.687,2
Finanzielle Vermögenswerte	22	221,7	93,2
Sonstige Vermögenswerte	23	158,5	47,0
Laufende Ertragsteueransprüche	24	0,1	0,1
Latente Steueransprüche	17	72,3	15,0
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>26.678,6</b>	<b>12.980,0</b>
Vorräte	25	3,8	2,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26	352,2	65,1
Finanzielle Vermögenswerte	22	2,0	2,0
Sonstige Vermögenswerte	23	113,4	77,5
Laufende Ertragsteueransprüche	24	23,1	13,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	27	3.107,9	1.564,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	28	678,1	53,8
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>4.280,5</b>	<b>1.779,2</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>30.959,1</b>	<b>14.759,2</b>



**KONZERNABSCHLUSS – KONZERNBILANZ**

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2015	31.12.2014
<b>Passiva</b>			
Gezeichnetes Kapital		466,0	271,6
Kapitalrücklage		5.892,5	2.076,0
Gewinnrücklagen		4.309,9	2.643,4
Sonstige Rücklagen		-47,9	-58,4
<b>Eigenkapitalanteil der Anteilseigner von Vonovia</b>		<b>10.620,5</b>	<b>4.932,6</b>
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		1.001,6	1.001,6
<b>Eigenkapitalanteil der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber</b>		<b>11.622,1</b>	<b>5.934,2</b>
Nicht beherrschende Anteile		244,8	28,0
<b>Eigenkapital</b>	29	<b>11.866,9</b>	<b>5.962,2</b>
Rückstellungen	30	612,9	422,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31	0,9	1,0
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	32	13.951,3	6.539,5
Derivate	33	144,5	54,5
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	34	94,9	88,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	35	46,3	46,3
Sonstige Verbindlichkeiten	36	25,9	8,6
Latente Steuerschulden	17	2.528,3	1.132,8
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>17.405,0</b>	<b>8.292,9</b>
Rückstellungen	30	429,5	211,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31	91,6	51,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	32	988,6	125,3
Derivate	33	58,8	21,9
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	34	4,4	4,4
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	35	9,8	7,5
Sonstige Verbindlichkeiten	36	104,5	82,2
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>1.687,2</b>	<b>504,1</b>
<b>Schulden</b>		<b>19.092,2</b>	<b>8.797,0</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>30.959,1</b>	<b>14.759,2</b>

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

# Konzern- Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember



in Mio. €	Erläuterungen	2015	2014
Periodenergebnis		994,7	409,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	-1.323,5	-371,1
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	7	-51,7	-25,1
Abschreibungen	12	13,4	7,4
Zinsaufwendungen/-erträge		414,0	274,9
Ertragsteuern	17	739,8	179,4
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-67,3	-43,9
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		1,6	-
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-0,4	0,4
Veränderung der Vorräte		-0,1	0,4
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		35,0	-11,8
Veränderung der Rückstellungen		62,6	11,0
Veränderung der Verbindlichkeiten		-67,9	27,0
Rückzahlung der Steuerverbindlichkeiten aus EK 02		-44,4	-
Ertragsteuerzahlungen		-16,0	-5,1
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit<sup>1)</sup></b>		<b>689,8</b>	<b>453,2</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		449,1	329,6
Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Vermögenswerten		1,3	0,9
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)	3	7,4	37,0
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	21	-604,6	-241,0
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	19/20	-37,8	-1.079,0
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettoabfluss)	3	-3.058,7	-230,7
Zinseinzahlungen		3,5	5,3
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit<sup>1)</sup></b>		<b>-3.239,8</b>	<b>-1.177,9</b>

**KONZERNABSCHLUSS - KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG**

in Mio. €	Erläuterungen	2015	2014
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	29	2.372,0	1.024,0
Aus-/Einzahlungen der Hybridkapitalgeber	29	-40,0	990,2
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	29	-295,8	-179,7
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	32	5.007,1	1.702,3
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	32	-2.390,1	-1.525,9
Auszahlung für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen		-165,3	-39,5
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-57,7	-44,6
Aus-/Einzahlungen für den Verkauf/Erwerb von Anteilen an bereits konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)		-9,8	2,9
Zinsauszahlungen		-327,3	-188,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>4.093,1</b>	<b>1.741,7</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>1.543,1</b>	<b>1.017,0</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		1.564,8	547,8
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende<sup>2)</sup></b>	27	<b>3.107,9</b>	<b>1.564,8</b>

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

<sup>1)</sup> Angepasster Ausweis von Transaktionskosten des Vorjahres in Höhe von 10,1 Mio. €. Diese werden wie die im Jahr 2015 angefallenen Transaktionskosten in Höhe von 42,0 Mio. € im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit gezeigt.

<sup>2)</sup> Davon mit Verfügungsbeschränkungen 84,2 Mio. € (31.12.2014: 32,8 Mio. €)

# Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung



in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen	
				Cashflow Hedges	Reklassifizierungsfähig Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte
<b>Stand 1. Januar 2014</b>	<b>224,2</b>	<b>1.430,1</b>	<b>2.178,5</b>	<b>-27,3</b>	<b>0,0</b>
Periodenergebnis			401,4		
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode			-38,5	30,7	0,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-61,8	
Gesamtergebnis			362,9	-31,1	0,0
Kapitalerhöhung	47,4				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		976,5			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-6,2			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-168,2		
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-324,9	324,9		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		0,5	-54,7		
<b>Stand 31. Dezember 2014</b>	<b>271,6</b>	<b>2.076,0</b>	<b>2.643,4</b>	<b>-58,4</b>	<b>0,0</b>
<b>Stand 1. Januar 2015</b>	<b>271,6</b>	<b>2.076,0</b>	<b>2.643,4</b>	<b>-58,4</b>	<b>0,0</b>
Periodenergebnis			923,5		
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode			23,9	44,7	0,4
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-34,6	
Gesamtergebnis			947,4	10,1	0,4
Kapitalerhöhung	194,4				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		4.849,2			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-33,3			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-276,2		
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-1.000,0	1.000,0		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung <sup>1)</sup>		0,6	-4,7		
<b>Stand 31. Dezember 2015</b>	<b>466,0</b>	<b>5.892,5</b>	<b>4.309,9</b>	<b>-48,3</b>	<b>0,4</b>

<sup>1)</sup> Die wesentlichen Veränderungen in der ergebnisneutralen Eigenkapitalveränderung betreffen im Bereich der nicht beherrschenden Anteile die Erstkonsolidierung der GAGFAH-Gruppe sowie den im Oktober 2015 vollzogenen Verkauf von 5,7 % der Anteile an der Süddeutsche Wohnen GmbH, Stuttgart.

Siehe auch Erläuterung [29] im Konzernanhang.

KONZERNABSCHLUSS - KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
<b>-27,3</b>	<b>3.805,5</b>		<b>3.805,5</b>	<b>12,5</b>	<b>3.818,0</b>
	401,4	1,2	402,6	7,1	409,7
30,7	-7,8		-7,8	0,0	-7,8
-61,8	-61,8		-61,8		-61,8
-31,1	331,8	1,2	333,0	7,1	340,1
	47,4	990,2	1.037,6		1.037,6
	976,5		976,5		976,5
	-6,2		-6,2		-6,2
	-168,2		-168,2		-168,2
	-54,2	10,2	-44,0	8,4	-35,6
<b>-58,4</b>	<b>4.932,6</b>	<b>1.001,6</b>	<b>5.934,2</b>	<b>28,0</b>	<b>5.962,2</b>
<b>-58,4</b>	<b>4.932,6</b>	<b>1.001,6</b>	<b>5.934,2</b>	<b>28,0</b>	<b>5.962,2</b>
	923,5	40,0	963,5	31,2	994,7
45,1	69,0		69,0	-0,1	68,9
-34,6	-34,6		-34,6		-34,6
10,5	957,9	40,0	997,9	31,1	1.029,0
	194,4		194,4		194,4
	4.849,2		4.849,2		4.849,2
	-33,3		-33,3		-33,3
	-276,2		-276,2		-276,2
	-4,1	-40,0	-44,1	185,7	141,6
<b>-47,9</b>	<b>10.620,5</b>	<b>1.001,6</b>	<b>11.622,1</b>	<b>244,8</b>	<b>11.866,9</b>

# Konzernanhang



## Grundsätze der Rechnungslegung

### 1

#### Grundlagen des Konzernabschlusses

Am 6. März 2015 ist mit dem Vollzug des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für die Aktien der GAGFAH S.A. und damit der Einbeziehung der GAGFAH-Gruppe (GAGFAH) in den Konzernabschluss der Vonovia SE (zu dem Zeitpunkt: Deutsche Annington Immobilien SE) der zweitgrößte börsennotierte Immobilienkonzern in Kontinentaleuropa entstanden.

Seit dem 3. September 2015 firmiert die Deutsche Annington Immobilien SE unter dem neuen Namen Vonovia SE und sie wird an der Deutschen Börse unter dem neuen Kürzel VNA geführt. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte bereits Ende August 2015. Die Deutsche Börse hat zudem am 3. September 2015 auf Empfehlung des Arbeitskreises Aktienindizes entschieden, dass die Vonovia SE mit Wirkung zum 21. September 2015 in den DAX aufsteigt.

Die Vonovia SE ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philippsstraße 3.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

Der Konzernabschluss wird auf Basis fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt, mit Ausnahme von Investment Properties, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, derivativen Finanzinstrumenten, zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten, Planvermögen und finanzi-

ellen Verbindlichkeiten, die sich aufgrund von verbindlichen Andienungsrechten, die Minderheitsgesellschaftern für die von ihnen gehaltenen Anteile gewährt werden, ergeben. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert, bzw. bei den verbindlichen Andienungsrechten gegebenenfalls mit dem höheren Mindestkaufpreis, bewertet. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro – der funktionalen Währung des Konzerns – aufgestellt. Alle Angaben erfolgen in Millionen Euro (Mio. €), soweit nicht anders vermerkt.

Der Vorstand der Vonovia SE hat den Konzernabschluss am 26. Februar 2016 aufgestellt.

### 2

#### Konsolidierungsgrundsätze

##### Unternehmenszusammenschlüsse

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



### **Tochterunternehmen**

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

### **Nicht beherrschende Anteile**

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

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

### **Verlust der Beherrschung**

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

### **Gemeinsame Vereinbarungen**

Gemeinsame Vereinbarungen, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert sind, werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftliche Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen, anstatt Rechte an deren Vermögenswerten und Verpflichtungen für deren Schulden zu haben.

### **Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle**

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

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

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

## **3**

### **Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse**

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2015 inklusive der Vonovia SE 190 Unternehmen (31.12.2014: 114), davon 158 (31.12.2014: 95) inländische und 32 (31.12.2014: 19) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus wurden vier Gesellschaften als Gemeinschaftsunternehmen einbezogen.

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

Die Anteilsbesitzliste von Vonovia ist als Anlage Bestandteil des Konzernanhangs.

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

Die Veränderungen zum 31. Dezember 2015 im Vergleich zum Vorjahr resultieren im Wesentlichen aus der Akquisition der GAGFAH (73 Gesellschaften), der SÜDEWO-Gruppe (23 Gesellschaften) und der Franconia-Bestände (zehn Gesellschaften) sowie aus 22 Verschmelzungen, drei Liquidationen und einem Verkauf.

### **Akquisition der GAGFAH**

Im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots vom 1. Dezember 2014 der Vonovia SE an die Aktionäre der GAGFAH S.A., Luxemburg, wurden nach dem Ablauf der Annahmefrist am 9. Februar 2015, 24:00 Uhr insgesamt 230.954.655 Aktien der GAGFAH S.A. angenommen. Dies entspricht circa 93,82 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der GAGFAH S.A.

88,79 % der angedienten Aktien wurden durch die Vonovia SE übernommen und 5,03 % durch den Co-Investor J.P. Morgan Securities plc, London.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Vonovia SE die Beherrschung über die GAGFAH S.A. erlangt hat, ist der 6. März 2015. An diesem Tag wurde die letzte Vollzugsbedingung im Rahmen

des Übernahmeangebots, die Eintragung der gemischten Bar- und Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister Düsseldorf, erfüllt. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Gemäß Art. 16 in Verbindung mit dem Art. 15 des luxemburgischen Gesetzes vom 19. Mai 2006 über öffentliche Übernahmeangebote wurden bis zum 10. Mai 2015 weitere 12.355.521 der GAGFAH S.A.-Aktien der Vonovia SE angedient. Davon entfielen 12.196.224 auf die kombinierte Gegenleistung, die aus einer Barzahlung von 122,52 € und einer zusätzlichen Gegenleistung von je fünf neuen Aktien der Vonovia SE für je 14 GAGFAH S.A.-Aktien besteht, und 159.297 entfielen auf die bare Gegenleistung von 18,68 € je Aktie. Es handelt sich um eine mit dem eigentlichen Anteilsverkauf zusammenhängende Transaktion. Dadurch erhöhte sich der Anteil von Vonovia am Grundkapital der GAGFAH S.A. von 88,79 % auf 93,80 %.

Die vorläufige übertragene Gegenleistung für den Erwerb von 93,80 % der Aktien am Grundkapital der GAGFAH S.A. setzt sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	
Netto-Barkaufpreiskomponente	2.022,5
Eigenkapitalinstrumente	2.671,5
Bedingte Kaufpreisverpflichtung	12,1
<b>Gesamtgegenleistung</b>	<b>4.706,1</b>

Die im Rahmen der ursprünglichen Andienung kombinierte Gegenleistung für je 14 GAGFAH S.A.-Aktien setzte sich aus einer Barzahlung von 122,52 € und einer zusätzlichen Gegenleistung von je fünf neuen Aktien der Vonovia SE zusammen. Die Aktienkomponente bezieht sich auf 78.060.390 nennwertlose Stückaktien aus der Sachkapitalerhöhung der Vonovia SE, die durch die Vonovia SE gegen die GAGFAH S.A.-Aktien eingetauscht wurden. Diese Aktienkomponente wurde mit dem XETRA-Schlusskurs in Höhe von 32,58 € je Aktie vom 6. März 2015 bewertet und beträgt 2.543,2 Mio. €. Die Barkomponente beläuft sich auf 1.912,8 Mio. €.

Die im Rahmen der erweiterten Andienung nach Luxemburger Recht gewährte Aktienkomponente bezieht sich auf 4.355.790 nennwertlose Stückaktien der Vonovia SE, die durch die Vonovia SE gegen die GAGFAH S.A.-Aktien eingetauscht wurden. Die Aktienkomponente wurde mit dem XETRA-Schlusskurs in Höhe von 29,45 € je Aktie vom 8. Mai 2015 bewertet. Da es sich bei dem 10. Mai 2015 um einen Sonntag handelt, war das Andienungsfristende der 8. Mai 2015. Diese Aktienkomponente beträgt 128,3 Mio. €. Die Bewertung der baren Gegenleistung erfolgt mit einem im Rahmen des Andienungsverfahrens festgelegten Preis in Höhe von 18,68 € je Aktie. Der Gesamtwert dieser Barkaufpreiskomponente beträgt 109,7 Mio. €.

Bei der bedingten Gegenleistung handelt es sich um eine Option des Co-Investors J.P. Morgan Securities plc. hinsichtlich der ursprünglich erworbenen 5,03 % am Grundkapital der GAGFAH S.A. Die Bewertung erfolgte zum Fair Value unter Verwendung des Black-Scholes-Modells. Die maximale Gegenleistung aus dieser Option (Ausgleichsanspruch) ergibt sich bei einer Aktienanzahl von 12.385.559 aus dem garantierten Preis pro Aktie von 18,00 €.

Die vorläufige Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der GAGFAH-Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf einem zu diesem Zwecke in Auftrag gegebenen vorläufigen externen Bewertungsgutachten zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte und Schulden.

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

in Mio. €	
Investment Properties	8.075,7
Sachanlagen	26,9
Finanzielle Vermögenswerte	20,8
Liquide Mittel	154,8
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	141,4
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>8.419,6</b>
Nicht beherrschende Anteile	-134,9
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-4.825,5
Derivate	-108,8
Pensionsverpflichtungen	-163,2
Sonstige Rückstellungen	-128,7
Latente Steuerschulden	-420,8
Sonstige Verbindlichkeiten	-196,4
<b>Summe Schulden</b>	<b>-5.978,3</b>
<b>Nettovermögen zu Zeitwerten</b>	<b>2.441,3</b>
Gegenleistung	4.706,1
<b>Goodwill</b>	<b>2.264,8</b>

Der Goodwill repräsentiert Synergien aus der Integration des GAGFAH-Immobiliengeschäfts. Weitere Erläuterungen zum Goodwill sind im Kapitel [19] Immaterielle Vermögenswerte enthalten.

Bei der Bewertung der Investment Properties wurden erwartete Kosten für Verkehrssicherungsmaßnahmen durch einen Wertabschlag berücksichtigt.

Die Bewertung der sogenannten Multi-Employer-Pläne konnte aufgrund ausstehender aktueller Daten noch nicht abschließend erfolgen. Daher wurde die Verpflichtung mit einem vorläufigen Wert in Höhe von 31,7 Mio. € in den sonstigen Rückstellungen berücksichtigt.

Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich 17,5 Mio. € uneinbringlich. Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 49,1 Mio. €. Der Nettobuchwert, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt 31,6 Mio. €.

Seit März 2015 erzielte die GAGFAH-Gruppe Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 702,5 Mio. € sowie einen Ergebnisbeitrag im Sinne des Ergebnisses vor Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA IFRS) in Höhe von 310,5 Mio. €. Wenn die GAGFAH-Gruppe bereits zum 1. Januar 2015 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen aus der Immobilienwirtschaft in Höhe von 841,1 Mio. € sowie zum EBITDA IFRS in Höhe von 363,9 Mio. € beigetragen.

Im Geschäftsjahr 2015 sind Transaktionskosten in Höhe von 28,9 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden.

Insgesamt wurden durch den Erwerb der GAGFAH-Gruppe 68 inländische und fünf ausländische Gesellschaften neu in den Konsolidierungskreis einbezogen.

#### Akquisition SÜDEWO-Gruppe

Am 14. Juni 2015 hat eine Tochtergesellschaft der Vonovia SE einen Kaufvertrag mit einer Investorengruppe über den Erwerb von 94,3% der SÜDEWO-Gruppe (SÜDEWO) geschlossen. Der Immobilienbestand der SÜDEWO umfasst rund 19.400 Wohneinheiten, die sich überwiegend in Baden-Württemberg befinden.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem Vonovia die Beherrschung über die SÜDEWO erlangt hat, ist der 8. Juli 2015. Diese Transaktion wird als Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3 behandelt. Die Gesellschaften der SÜDEWO werden ab diesem Zeitpunkt erstmalig in den Konzernabschluss der Vonovia SE einbezogen.

Die vorläufige Gegenleistung für den Erwerb der Gesellschaftsanteile setzt sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	
Liquide Mittel	1.062,8
Put-Option	65,2
<b>Gegenleistung für den Anteilserwerb</b>	<b>1.128,0</b>

Der Preis für den Erwerb von 94,3% der Anteile beträgt 1.062,8 Mio. €.

Der Kaufvertrag beinhaltet eine Put-Option in Bezug auf die Andienung der restlichen Anteile. Diese Put-Option wurde entsprechend der anticipated-acquisition method abgebildet. Die Bilanzierung erfolgte in Höhe des Barwertes des Ausübungspreises. Am 4. November 2015 wurden die restlichen Anteile in Höhe von 5,7% zu einem Kaufpreis in Höhe von 65,2 Mio. € an Vonovia verkauft.

Die vorläufige Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden der SÜDEWO zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf einem zu diesem Zwecke in Auftrag gegebenen vorläufigen externen Bewertungsgutachten zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte und Schulden.

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

in Mio. €	
Investment Properties	1.742,1
Liquide Mittel	167,9
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	48,7
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>1.958,7</b>
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-819,5
Derivate	-26,9
Pensionsrückstellungen	-11,1
Sonstige Rückstellungen	-79,0
Latente Steuerschulden	-227,1
Sonstige Verbindlichkeiten	-11,0
<b>Summe Schulden</b>	<b>-1.174,6</b>
<b>Nettovermögen zu Zeitwerten</b>	<b>784,1</b>
Gegenleistung	1.128,0
<b>Goodwill</b>	<b>343,9</b>

Der Goodwill repräsentiert Synergien aus der Integration des SÜDEWO-Immobiliengeschäfts. Weitere Erläuterungen zum Goodwill sind im Kapitel [19] Immaterielle Vermögenswerte enthalten.

Die Bewertung der sogenannten Multi-Employer-Pläne konnte aufgrund ausstehender Daten noch nicht abschließend erfolgen. Daher wurde die Verpflichtung mit einem vorläufigen Wert in Höhe von 12,7 Mio. € in den sonstigen Rückstellungen berücksichtigt.

Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich 1,1 Mio. € uneinbringlich. Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 5,4 Mio. €. Der Nettobuchwert, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt 4,3 Mio. €.

Seit Juli 2015 erzielte die SÜDEWO Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 68,3 Mio. € sowie einen Ergebnisbeitrag im Sinne des Ergebnisses vor Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA IFRS) in Höhe von 23,2 Mio. €. Wenn die SÜDEWO bereits zum 1. Januar 2015 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 138,9 Mio. € sowie zum EBITDA IFRS in Höhe von 52,8 Mio. € beigetragen.

Im Geschäftsjahr 2015 sind Transaktionskosten in Höhe von 6,4 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden.

Insgesamt werden durch den Erwerb der SÜDEWO 22 inländische Gesellschaften und eine ausländische Gesellschaft neu in den Konsolidierungskreis einbezogen.

#### 4

##### Währungsumrechnung

In den Einzelabschlüssen der Vonovia SE und der einbezogenen Tochtergesellschaften werden Fremdwährungstransaktionen mit dem aktuellen Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalles in die funktionale Währung umgerechnet. Die Umrechnung von monetären Vermögenswerten und Schulden in Fremdwährung erfolgt zum Stichtagskurs. Nicht-monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Erstverbuchung bewertet. Nicht-monetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs umgerechnet, der am Tag der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes gültig war. Entstehende Umrechnungsgewinne und -verluste werden erfolgswirksam erfasst.

#### 5

##### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

###### a) Aufwands- und Ertragsrealisierung

Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (Investment Properties) und von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, die unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend der zugrunde liegenden Vertragslaufzeiten realisiert werden,

sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

Bei Vonovia werden für alle bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für Betriebskosten auch die korrespondierenden Erlöse im Jahr der Leistungserbringung erfasst.

Bei Immobilienverkäufen erfolgt die Gewinnrealisierung, sobald die maßgeblichen Risiken und Chancen aus der Immobilie auf den Käufer übertragen sind und keine wesentlichen Verpflichtungen bei Vonovia verbleiben. Bei durch den Kaufvertrag limitierten Restverpflichtungen wird der Gewinn nach Bildung einer Rückstellung für das wahrscheinliche Risiko realisiert.

Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung erfasst. Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

###### b) Geschäfts- oder Firmenwerte

Ein Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses als Überschuss der Anschaffungskosten für die Anteile an einem Unternehmen und dem erworbenen anteiligen Nettovermögen. Das Nettovermögen stellt den Saldo aus den gemäß IFRS 3 zu Zeitwerten bewerteten erworbenen identifizierbaren Vermögenswerten und den übernommenen Schulden und Eventualverbindlichkeiten dar.

Geschäfts- oder Firmenwerte unterliegen keiner planmäßigen Abschreibung, sondern werden jährlich auf eine Wertminderung überprüft. Eine Überprüfung wird außerdem vorgenommen, wenn Ereignisse oder Umstände eintreten, die auf eine Wertminderung hindeuten.

Die Überprüfung auf Wertminderung der Geschäfts- und Firmenwerte erfolgt auf der Ebene einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) oder einer Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten. Eine zahlungsmittelgenerierende Einheit eines Vermögenswertes ist die kleinste Gruppe von Vermögenswerten, die den Vermögenswert enthält und Mittelzuflüsse erzeugt, die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte oder einer anderen Gruppe von Vermögenswerten sind. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurde, wird den ZGE bzw. einer Gruppe von ZGE zugeordnet, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen. Bei Vonovia erfüllt grundsätzlich jede Immobilie die Voraussetzungen einer ZGE. Diese werden im Rahmen der operativen Steuerung zunächst zu geografisch strukturierten Business

Units und dann zu regionalen Geschäftsbereichen zusammengefasst. Da die regionalen Geschäftsbereiche die niedrigste Ebene innerhalb des Unternehmens darstellen, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, wird der Impairment Test auf Ebene der Geschäftsbereiche und damit in Übereinstimmung mit IAS 36.80 für eine Gruppe von ZGE durchgeführt. Die erworbenen Vermögenswerte werden anhand der geografischen Lage der Immobilien den Geschäftsbereichen zugeordnet. Eine weitere Gruppe von ZGE, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, ist das Segment Extension. Im Geschäftssegment Extension werden alle Geschäftsaktivitäten zusammengefasst, die eine Erweiterung des Kerngeschäfts von Vonovia darstellen und auf zusätzliche Services rund um die Immobilie abstellen. Dazu zählen im Wesentlichen die Geschäftsaktivitäten der eigenen Handwerkerorganisation, die Versorgung der Mieter mit Kabelfernsehen und Internet sowie die Immobilienverwaltung für Dritte.

Die ZGE, denen ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde, werden einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

Hierzu ist der erzielbare Betrag mit dem Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit zu vergleichen. Der erzielbare Betrag einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit ist der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Bei der Berechnung des Nutzungswertes werden die geschätzten künftigen Cashflows auf ihren Barwert abgezinst. Es wird ein Abzinsungssatz vor Steuern verwendet, der gegenwärtige Marktbewertungen des Zinseffektes und die speziellen Risiken eines Vermögenswertes oder eines Geschäftsbereichs widerspiegelt.

Wurde einem Geschäftsbereich ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet und liegt sein Buchwert über dem zukünftig erzielbaren Betrag, so ist zunächst der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe des Differenzbetrages abzuschreiben. Ein darüber hinausgehender Abschreibungsbedarf wird buchwertproportional auf die anderen Vermögenswerte der zahlungsmittelgenerierenden Einheit verteilt.

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

#### **c) Sonstige immaterielle Vermögenswerte**

Erworbene sonstige immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten und selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte zu fortgeführten Herstellungskosten aktiviert, wenn die Voraussetzungen für eine Aktivierung selbst erstellter immaterieller Vermögenswerte gemäß IAS 38 vorliegen. Alle sonstigen immateriellen Vermögenswerte von Vonovia weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und

unterliegen einer planmäßigen linearen Abschreibung. Software und Lizenzen werden grundsätzlich auf Basis einer Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.

#### **d) Sachanlagen**

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

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

Die selbst genutzten Immobilien werden über 50 Jahre und die Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen drei und 13 Jahren abgeschrieben.

#### **e) Wertminderungen von sonstigen immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen**

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

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

#### **f) Investment Properties**

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

Investment Properties sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den Investment Properties zählen unbebaute Grundstücke, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter. Ebenfalls als Investment Properties klassifiziert werden Immobilien, die im Rahmen eines Finanzierungsleasings entsprechend IAS 17 „Leasingverhältnisse“ aktiviert werden und der Definition der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen.

Investment Properties werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Transaktionskosten, wie z. B. Honorare und Gebühren für Rechtsberatung oder Grunderwerbsteuern, werden bei der erstmaligen Bewertung mit einbezogen. Werden Immobilien im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben und handelt es sich dabei um einen Geschäftsbetrieb, erfolgt die Bilanzierung entsprechend den Regelungen des IFRS 3. Transaktionskosten werden dabei als Aufwand erfasst. Immobilien, die im Rahmen eines Finanzierungsleasings gehalten werden, werden erstmalig zum beizulegenden Zeitwert der Immobilie bzw. zum Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist, erfasst.

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

Für die Bewertung der Investment Properties wendet Vonovia die Discounted-Cashflow (DCF)-Methode an. In der DCF-Methodik werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben der Immobilie über einen Zeitraum, in der Regel über zehn Jahre, prognostiziert. Eine ausführliche Beschreibung der Vorgehensweise zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes von Investment Properties ist unter Erläuterung [21] Investment Properties zu finden.

Investment Properties werden in die Sachanlagen umgegliedert, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung der Immobilie belegt wird. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Folgebewertung entsprechen dabei dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Umklassifizierung.

## g) Leasing

### Finanzierungsleasing

Vertragliche Regelungen, die dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken

eines Vermögenswertes übertragen, werden als Finanzierungsleasing bilanziert.

### Vonovia als Leasingnehmer im Rahmen eines Finanzierungsleasings

Der Leasinggegenstand und die korrespondierende Verbindlichkeit werden zum niedrigeren Wert aus beizulegendem Zeitwert des Leasinggegenstands und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen angesetzt. In der Folge wird der Leasinggegenstand entsprechend der für ihn geltenden Standards bilanziert. Die Mindestleasingzahlungen werden in eine Zins- und in eine Tilgungskomponente aufgeteilt.

### Operating-Leasing

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

### Vonovia als Leasinggeber im Rahmen eines Operating-Leasings

Die Leasingzahlungen werden als Ertrag linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

### Vonovia als Leasingnehmer im Rahmen eines Operating-Leasings

Die Leasingzahlungen werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

## h) Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte

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

Vonovia ermittelt auf Ebene einzelner Finanzinstrumente, wenn diese wesentlich sind, und für Finanzinstrumente, für die auf Einzelebene kein Wertminderungsbedarf festgestellt wurde oder die unwesentlich sind, gruppiert nach Risikoprofilen, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt. Wertminderungen werden für einzelne Finanzinstrumente identifiziert, wenn es zu Zahlungsausfällen oder Vertragsbrüchen bei dem Kontrahenten kam oder aufgrund von Ratingverschlechterung und der allgemeinen Informationslage Wertminderungen erkennbar werden (loss event). Für Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken werden historische Ausfallwahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit der Überfälligkeiten



herangezogen (loss event). Eine Wertminderung wird nach dem Auftreten eines loss events als Differenz zwischen dem Buchwert und dem diskontierten, noch erwarteten Zahlungsstrom berechnet. Als Diskontsatz dient der ursprüngliche Effektivzins. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst und direkt mit dem Buchwert des Finanzinstruments saldiert. Zinserträge wertgeminderter Finanzinstrumente werden weiterhin erfasst. Soweit Anhaltspunkte für eine Verringerung der Wertminderung bestehen, wird diese erfolgswirksam dem Finanzinstrument bis maximal zu dem Betrag der fortgeführten Anschaffungskosten, der sich ohne die Wertminderung ergeben hätte, zugeschrieben.

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

Bei den zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfolgt die Folgebewertung grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. In Ausnahmefällen wird die Folgebewertung zu Anschaffungskosten erfolgen, wenn der beizulegende Zeitwert nicht ermittelt werden kann. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden, sofern es sich nicht um eine Wertminderung (impairment loss) handelt, im sonstigen Ergebnis erfasst. Wertminderungen werden als Reklassifizierung aus dem sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Wertaufholungen werden nach den Grundsätzen der IAS 39.67f. erfasst.

Der beizulegende Zeitwert von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten basiert auf dem notierten Marktpreis zum Bilanzstichtag. Wenn ein zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert ausgebucht wird, werden die kumulierten im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinne oder Verluste erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Zinsen aus zinstragenden Finanzinstrumenten dieser Kategorie werden nach der Effektivzinsmethode berechnet. Dividenden aus Eigenkapitalinstrumenten in dieser Kategorie werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

#### Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

#### i) Vorräte

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

#### j) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten.

#### k) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (assets held for sale)

Die Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten setzt voraus, dass die Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu gängigen Bedingungen veräußerbar sind und die Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Eine Veräußerung ist höchstwahrscheinlich, wenn der Plan für den Verkauf beschlossen wurde, die Suche nach einem Käufer und die Durchführung des Plans aktiv begonnen wurde, der Vermögenswert zu einem angemessenen Preis aktiv angeboten wird und die Veräußerung erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgt.

Vonovia bilanziert Investment Properties als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge bzw. eine von beiden Parteien unterschriebene Kaufabsichtserklärung vorliegen, aber der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeperiode erfolgen wird. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend mit dem beizulegenden Zeitwert nach Abzug der Veräußerungskosten, soweit dieser niedriger ist.

#### l) Direkt im sonstigen Ergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen

In dieser Position werden erfolgsneutrale Veränderungen des sonstigen Ergebnisses ausgewiesen, soweit sie nicht auf Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern (z. B. Kapitalerhöhungen oder Ausschüttungen) beruhen. Hierzu zählen bei Vonovia unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Zeitbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten und von derivativen Finanzinstrumenten, die als Cashflow Hedges designiert wurden, sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste leistungsorientierter Pensionszusagen.

#### m) Steuern

##### Laufende Ertragsteuern

Ertragsteuern für das laufende Geschäftsjahr und frühere Geschäftsjahre werden in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als laufende Ertragsteuerverbindlichkeit angesetzt.

Die Dividendenzahlung an die Anteilseigner löst keine Steuerbelastung bei der Vonovia SE aus.

##### Latente Steuern

Aktive und passive latente Steuern werden grundsätzlich mittels des Temporary-Konzepts in Verbindung mit der liability method für sämtliche temporäre Unterschiede zwischen steuerlichen und bilanziellen Wertansätzen gebildet. Aktive latente Steuern auf temporäre Unterschiede und Verlustvorträge werden nur angesetzt, sofern ihnen aufrechenbare

passive latente Steuern – unter Beachtung der Mindestbesteuerung – gegenüberstehen bzw. eine Nutzung der betreffenden Steuerentlastungen auf Basis prognostizierbarer Ergebnisse der voraussehbaren Zukunft nachgewiesen werden kann.

Aktive und passive latente Steuern werden nicht angesetzt, soweit sich die temporäre Differenz aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes als Folge eines Unternehmenszusammenschlusses oder aus der erstmaligen Erfassung (außer bei Unternehmenszusammenschlüssen) von anderen Vermögenswerten und Schulden, welche aus Vorfällen resultieren, die weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss berühren, ergibt.

Aktive Steuerlatenzen werden zu jedem Bilanzstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Gegebenenfalls wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang verringert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird.

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde wie für 2014 auch für 2015 der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer von 33,1% herangezogen.

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

#### n) Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet. Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich durch die Korrektur des Periodenergebnisses und der Anzahl der ausstehenden Aktien aufgrund der Annahme, dass wandelbare Instrumente umgewandelt, Optionen oder Optionsscheine ausgeübt oder Stammaktien unter bestimmten Voraussetzungen ausgegeben werden.

#### o) Rückstellungen

##### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden die Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung nach

dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) entsprechend IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ ermittelt. Danach werden nicht nur die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Zu jedem Bilanzstichtag wird eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt.

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

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

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

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

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

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

##### Übrige Rückstellungen

Übrige Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die voraussichtliche Höhe des notwend-

gen Rückstellungsbetrages zuverlässig schätzbar ist. Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen. Der Abzinsungssatz entspricht einem Satz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen widerspiegelt.

Rückstellungen für Restrukturierungsaufwendungen werden erfasst, wenn der Konzern einen detaillierten, formalen Restrukturierungsplan aufgestellt und kommuniziert hat und keine realistische Möglichkeit besteht, sich diesen Verpflichtungen zu entziehen.

Rückstellungen für belastende Verträge werden erfasst, wenn der erwartete wirtschaftliche Nutzen aus dem Vertrag die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen unterschreitet. Die Rückstellung wird mit dem niedrigeren Wert aus dem Barwert der Erfüllungsverpflichtung oder einer möglichen Entschädigung bzw. Strafzahlung bei Ausstieg aus dem Vertrag bzw. bei Nichterfüllung passiviert.

Rückstellungen werden regelmäßig überprüft und bei neuen Erkenntnissen oder geänderten Umständen angepasst.

Bei der Erfassung der Rückstellungen für Altersteilzeit handelt es sich grundsätzlich um andere langfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer, die über die betreffende Dienstzeit der Arbeitnehmer rätierlich anzusammeln sind.

Die Aktivwerte der Versicherung zur Insolvenzsicherung der Erfüllungsrückstände aus Altersteilzeit werden mit den in den Rückstellungen für Altersteilzeit enthaltenen Beträgen für Erfüllungsrückstände verrechnet.

#### **p) Finanzielle Verbindlichkeiten**

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

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

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

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

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

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

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

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

Eingebettete derivative Finanzinstrumente, die mit einem nicht derivativen Finanzinstrument (Basisvertrag) zu einem zusammengesetzten Finanzinstrument kombiniert wurden, sind gemäß IAS 39 grundsätzlich dann vom Basisvertrag abzuspalten und gesondert zu bilanzieren und zu bewerten, wenn (i) ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit den wirtschaftlichen Merkmalen und Risiken des Basisvertrags verbunden sind, (ii) ein eigenständiges Instrument mit den gleichen Bedingungen die Definition eines Derivats erfüllen würde und (iii) das hybride zusammengesetzte Instrument nicht erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Soweit eine Abspaltung vorzunehmen ist, werden die einzelnen Komponenten des zusammengesetzten Finanzinstruments nach den Regelungen für die jeweiligen Finanzinstrumente bilanziert und bewertet.

Zur Bewertung der Zinsswaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen. Die Vertragskonditionen verweisen dabei auf die EURIBOR-Referenzwerte (3M- und 6M-EURIBOR). Die Diskontierung basiert auf Markt-Zinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Zinsswaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

Zur Bewertung der „Cross Currency Swaps“ werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen und den US-\$ forward rates (durch den Markt erwartete Wechselkursentwicklung). Die Diskontierung basiert auf Markt-Zinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Cross Currency Swaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstandes oder dem niedrigeren Barwert der Mindestleasingzahlungen angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung wird der Leasinggegenstand entsprechend den für ihn geltenden Standards bilanziert. Die Mindestleasingraten werden in einen Zins- und einen Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt.

Der Erstantritt der Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern, die insbesondere Verpflichtungen aus den Garantiedividendenvereinbarungen umfassen, erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung wird unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

#### q) Anteilsbasierte Vergütung

Die Berechnung der Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen erfolgt anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen.

Anteilsbasierte Vergütungen, die durch Eigenkapitalinstrumente beglichen werden, werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert der bis dahin erdienten Eigenkapitalinstrumente angesetzt. Der beizulegende Zeitwert der Verpflichtung wird daher ratierlich über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst und direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als sonstige Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst (siehe Kapitel [30] Rückstellungen und [46] Anteilsbasierte Vergütung).

#### r) Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

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

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

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

Der Erstantritt neuer aufwendungs- oder zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes in den originären finanziellen Verbindlichkeiten. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten eingestellt. Die Auflösung erfolgt grundsätzlich erfolgswirksam entsprechend dem Zeitraum der Zinsbindungsfrist der entsprechenden Darlehen. Soweit die zinsbegünstigten Darlehen im Rahmen von aktivierten Modernisierungsmaßnahmen begeben werden, wird die Differenz zwischen dem Nominalwert und dem Barwert des Darlehens von den aktivierten Anschaffungskosten abgesetzt. In der Folgebewertung werden die Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Im Geschäftsjahr 2015 wurden Vonovia zinsvergünstigte Darlehen in Höhe von 84,0 Mio. € (2014: 27,3 Mio. €) gewährt.

#### s) Eventualschulden

Eventualschulden sind auf vergangenen Ereignissen beruhende mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Existenz durch das Eintreten oder Nicht-Eintreten zukünftiger unsicherer Ereignisse erst noch bestätigt wird, bzw. auf vergangenen Ereignissen beruhende gegenwärtige Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist oder deren Höhe nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden kann. Eventualschulden werden gemäß IAS 37 „Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen“ grundsätzlich nicht angesetzt.

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

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

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

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

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

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Discounted-Cashflow (DCF)-Verfahrens findet sich im Kapitel [21] Investment Properties.

Für die als Investment Properties im Bestand von Vonovia befindlichen Immobilien werden die jeweiligen Marktwerte zum Bilanzierungszweck, gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, auf jährlicher Basis mit vierteljährlichen Aktualisierungen zum jeweiligen Stichtag ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen wie aktuelle Mietzinsniveaus und Leerstandsraten können die Bewertung von Investment Properties beeinflussen. Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwertes des Investmentportfolios werden im Periodenergebnis der Gruppe erfasst und können somit die Ertragslage von Vonovia wesentlich beeinflussen.

Die Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode berücksichtigt die voraussichtlichen vertraglichen Cashflows. Teilweise beinhalten die Vereinbarungen keine festen Laufzeiten. Daher unterliegen die bei der Bewertung

berücksichtigten Cashflows hinsichtlich Höhe und Laufzeit den Annahmen des Managements.

Wie in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dargestellt, überprüft Vonovia jährlich und sofern irgendein Anhaltspunkt dafür vorliegt, ob eine Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte eingetreten ist. Dann ist der erzielbare Betrag der ZGE zu schätzen. Dieser entspricht dem höheren Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Die Bestimmung des Nutzungswertes beinhaltet die Vornahme von Anpassungen und Schätzungen bezüglich der Prognose und Diskontierung der künftigen Cashflows. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die zur Berechnung des erzielbaren Betrags verwendeten Annahmen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einem Wertminderungsaufwand führen, der die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachteilig beeinflussen könnte.

Bei der Feststellung der Höhe von tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und prüft, ob zusätzliche Steuern und Zinsen fällig sein können. Diese Beurteilung erfolgt auf der Basis von Schätzungen und Annahmen und kann eine Reihe von Ermessenentscheidungen über künftige Ereignisse enthalten. Es können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern dazu veranlassen, seine Ermessenentscheidungen bezüglich der Angemessenheit der bestehenden Steuerschulden zu ändern; solche Änderungen an den Steuerschulden werden Auswirkungen auf den Steueraufwand in der Periode haben, in der eine solche Feststellung getroffen wird.

Darüber hinaus muss Vonovia bei der Erstellung des Konzernabschlusses die Ertragsteuerverpflichtungen schätzen. Dies beinhaltet sowohl die Schätzung der Steuerbelastung, als auch die Beurteilung von temporären Differenzen, die sich aus der unterschiedlichen Behandlung von Bilanzpositionen für steuerliche und bilanzielle Zwecke ergeben. Zur Bestimmung der Rückstellung für Ertragsteuern ist eine Schätzung notwendig, da es im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit Transaktionen und Kalkulationen gibt, bei denen die endgültige Steuerbelastung ungewiss ist.

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

Schätzung ist notwendig, um die Höhe der latenten Steueransprüche zu bestimmen und um zu beurteilen, ob diese Ansprüche verwendet werden können.

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen.

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

- > Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen Investment Properties um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswertes oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessensbehaftet sein.
- > Bei erstmaliger bilanzieller Erfassung von Immobilien muss das Management festlegen, ob diese Immobilien als Investment Properties oder selbstgenutzte Immobilien klassifiziert werden. Die Klassifizierung legt die Folgebewertung dieser Vermögenswerte fest.
- > Vonovia bewertet Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- > Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- > Die Bilanzierung der Betriebskosten bei Vonovia erfolgt entsprechend der Principal-Methode, da Vonovia als Vermieter die Verantwortlichkeit für die Leistungserbringung sowie das Kreditrisiko trägt. Bei der Principal-Methode werden die Aufwendungen und Erträge unsaldiert ausgewiesen.
- > Die Entscheidung, wie eine zahlungsmittelgenerierende Einheit abzugrenzen ist, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird, kann ermessensbehaftet sein.
- > Darüber hinaus kann die Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwertes auf die einzelnen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten ermessensbehaftet sein.
- > Die im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung verwendeten Parameter wie die Bestimmung der abgezinsten Zahlungsströme, der gewichtete Kapitalkostensatz und die Wachstumsrate können ebenfalls ermessensbehaftet sein.
- > Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „operation“ (IFRS 5) kann es sich bei dem Abgang des Geschäfts- und Firmenwertes im Rahmen der Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.
- > Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „eines gesonderten wesentlichen Geschäftszweigs oder geografischen Geschäftsbereichs“ (IFRS 5) kann es sich bei einer Veräußerungsgruppe im Rahmen der Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.

#### u) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Zahlreiche neue Standards, Interpretationen und Änderungen zu bereits veröffentlichten Standards waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2015 anzuwenden.

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2015 anzuwenden und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia:

- > Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2010–2012
- > Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2011–2013
- > Änderungen an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“
- > IFRIC 21 „Abgaben“

#### v) Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2015 noch nicht verpflichtend. Vonovia hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:



**Übersicht der relevanten neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards**

Verpflichtende Anwendung für Vonovia ab

Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2012-2014		01.01.2016
<b>Änderungen der Standards</b>		
IAS 1	„Darstellung des Abschlusses“	01.01.2016
IAS 7	„Kapitalflussrechnungen“	01.01.2017*
IAS 12	„Ertragsteuern“	01.01.2017*
IAS 16	„Sachanlagen“	01.01.2016
IAS 27	„Einzelabschlüsse“	01.01.2016
IAS 28	„Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“	01.01.2016*
IAS 38	„Immaterielle Vermögenswerte“	01.01.2016
IAS 41	„Landwirtschaft“	01.01.2016
IFRS 10	„Konzernabschlüsse“	01.01.2016*
IFRS 11	„Gemeinsame Vereinbarungen“	01.01.2016
IFRS 12	„Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“	01.01.2016*
<b>Neue Standards</b>		
IFRS 9	„Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“	01.01.2018*
IFRS 14	„Regulatorische Abgrenzungsposten“	01.01.2016*
IFRS 15	„Umsatzrealisierung“	01.01.2018*
IFRS 16	„Leasingverhältnisse“	01.01.2019*

\* Noch nicht endorsed

Die Erstanwendung von IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ und IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ ist vom IASB auf unbestimmte Zeit verschoben worden. Eine vorzeitige Anwendung ist trotzdem möglich. Die Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia.

**IAS 7 „Kapitalflussrechnungen“**

Nach den Änderungen des IAS 7 hat ein Unternehmen Angaben über die Änderungen von Finanzverbindlichkeiten zu machen, deren Einzahlungen und Auszahlungen in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit gezeigt werden. Dazugehörige finanzielle Vermögenswerte sind ebenfalls in die Angaben einzubeziehen. Das IASB schlägt vor, die Angaben in Form einer Überleitungsrechnung oder anderen Darstellungen anzugeben. Die Änderungen sind verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Vonovia prüft die Auswirkungen des neuen Standards.

**IFRS 16 „Leasingverhältnisse“**

IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten für Leasingverhältnisse. Für den Leasingnehmer sieht der Standard ein einziges Bilanzierungsmodell vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, die

Laufzeit beträgt zwölf Monate oder weniger oder es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert. Beim Leasinggeber sind die Regelungen des neuen Standards dagegen ähnlich zu den Vorschriften des IAS 17. Die Leasingverträge werden weiterhin entweder als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Der neue Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig, sofern IFRS 15 ebenfalls angewendet wird. Vonovia prüft die Auswirkungen des neuen Standards.

Eine Beschreibung der weiteren neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen und deren mögliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia ist bereits im Vorjahresabschluss erfolgt.

## Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

### 6

#### Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	2015	2014
Mieteinnahmen	1.414,6	789,3
Betriebskosten	620,7	349,1
<b>Erlöse aus der Vermietung</b>	<b>2.035,3</b>	<b>1.138,4</b>
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	28,2	18,2
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>2.063,5</b>	<b>1.156,6</b>

### 7

#### Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	2015	2014
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	448,7	155,0
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-381,4	-111,1
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties</b>	<b>67,3</b>	<b>43,9</b>
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	277,3	132,3
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-277,3	-132,3
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	51,7	25,1
<b>Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b>	<b>51,7</b>	<b>25,1</b>
	<b>119,0</b>	<b>69,0</b>

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Investment Properties, für die ein Kaufvertrag geschlossen, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 31. Dezember 2015 zu einem positiven Ergebnis von 51,7 Mio. € (2014: 25,1 Mio. €). Nach erfolgter Wertanpassung wurden diese Immobilien in den Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgebucht.

Dem Gesamtergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stehen Transaktionskosten, im Wesentlichen für eigenes Personal, Vertriebsprovisionen sowie sonstige Verkaufsnebenkosten in den Positionen Personalaufwand, Materialaufwand und sonstiger betrieblicher Aufwand gegenüber.

### 8

#### Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwertes werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der Investment Properties führte im Geschäftsjahr 2015 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 1.323,5 Mio. € (2014: 371,1 Mio. €).

Weitere Erläuterungen zur Bewertung der Investment Properties werden in Kapitel [21] Investment Properties gegeben.

### 9

#### Aktivierete Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen des Geschäftsjahres betragen 174,9 Mio. € (2014: 85,6 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen die in den aktivierten Modernisierungskosten enthaltenen Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

### 10

#### Materialaufwand

in Mio. €	2015	2014
Aufwendungen für Betriebskosten	601,7	344,4
Aufwendungen für Instandhaltung	268,7	141,0
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	102,1	57,2
	<b>972,5</b>	<b>542,6</b>

### 11

#### Personalaufwand

in Mio. €	2015	2014
Löhne und Gehälter	307,6	150,9
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	52,1	33,7
	<b>359,7</b>	<b>184,6</b>

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 71,5 Mio. € (2014: 5,1 Mio. €), Zuführungen zu den Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von 8,4 Mio. € (2014: 3,2 Mio. €) sowie Aufwendungen für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) mit 8,2 Mio. € (2014: 8,3 Mio. €) enthalten (siehe Erläuterung [30] Rückstellungen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 20,0 Mio. € (2014: 12,4 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2015 waren 6.368 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (31.12.2014: 3.850) bei Vonovia beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 6.027 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2014: 3.411) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2015 waren bei Vonovia 352 Auszubildende (31.12.2014: 152) beschäftigt.

## 12 Abschreibungen

In Bezug auf die Entwicklung der Abschreibungen und Wertminderungen verweisen wir auf die Erläuterungen in den Kapiteln [19] Immaterielle Vermögenswerte und [20] Sachanlagen.

## 13 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2015	2014
Schadenersatz und Kostenerstattungen	36,9	27,2
Auflösung von Rückstellungen	10,1	3,9
Mahn- und Inkassogebühren	6,6	5,7
Auflösung von Wertberichtigungen	4,3	-
Übrige sonstige	15,2	28,5
	<b>73,1</b>	<b>65,3</b>

Der Posten Schadenersatz und Kostenerstattungen enthält 26,8 Mio. € Versicherungsentschädigungen (2014: 18,4 Mio. €).

## 14 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2015	2014
Beratungskosten und Prüfungsgebühren	108,7	46,9
Kfz- und Reisekosten	26,1	17,1
Wertberichtigungen	24,0	14,2
Zuführung zu Rückstellungen	19,1	13,3
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	17,4	11,3
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	14,5	8,4
Verwaltungsdienstleistungen	7,2	9,6
Kosten für Werbung	5,7	3,1
Verkaufsnebenkosten	4,2	2,0
Mahn- und Inkassogebühren	3,0	3,2
Gerichts- und Notarkosten	2,8	2,9
Versicherungsschäden	0,9	0,9
Übrige sonstige	29,9	19,5
	<b>263,5</b>	<b>152,4</b>

Die Steigerung der Beratungskosten und Prüfungsgebühren steht insbesondere im Zusammenhang mit dem Erwerb der im Kapitel [3] Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse näher erläuterten Akquisitionen GAGFAH und SÜDEWO sowie des Franconia-Portfolios.

## 15 Finanzerträge

in Mio. €	2015	2014
Erträge aus übrigen Beteiligungen	3,6	3,4
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2,3	2,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2,1	3,4
	<b>8,0</b>	<b>8,8</b>

## 16 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden sowie Transaktionskosten für Finanzierungsmaßnahmen.

Durch die Anwendung der Effektivzinsmethode wurde der Zinsaufwand im Berichtszeitpunkt in Höhe von 53,2 Mio. € entlastet. In 2014 waren die Finanzaufwendungen durch die Anwendung der Effektivzinsmethode in Höhe von 18,2 Mio. € belastet.

In den Zinsaufwendungen sind die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 9,0 Mio. € (2014: 9,1 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen Entlastungen in Höhe von -0,4 Mio. € (2014: Zinsbelastungen in Höhe von 3,3 Mio. €) enthalten.

In 2015 sind Transaktionskosten in Höhe von 60,5 Mio. € im Wesentlichen für Refinanzierungen, Grundschuldbestellungen und Beratungskosten aufwandswirksam erfasst worden (2014: 5,0 Mio. €).

Des Weiteren haben Zinsen aus Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen das Ergebnis in Höhe von 29,9 Mio. € (2014: 34,7 Mio. €) belastet.

Das im Berichtszeitraum angefallene Zinsergebnis aus Swaps betrug 31,1 Mio. € (2014: 3,7 Mio. €).

Das Zinsergebnis leitet sich wie folgt auf das Zinsergebnis aus Bewertungskategorien gemäß IAS 39 über:

in Mio. €	2015	2014
Zinserträge	2,1	3,4
Zinsaufwendungen	-418,4	-280,3
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-416,3</b>	<b>-276,9</b>
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19*	9,0	9,1
Zinsergebnis Rückstellungen gem. IAS 37	-0,4	3,3
Zinsergebnis Derivate gem. IAS 39: Swaps	31,1	3,7
Zinsergebnis Finanzierungsleasing gem. IAS 17	5,4	5,2
<b>Zinsergebnis der Bewertungskategorien gemäß IAS 39</b>	<b>-371,2</b>	<b>-255,6</b>

\* Inklusive Zinsertrag des Planvermögens 0,4 Mio. € (2014: 0,6 Mio. €)

Das Zinsergebnis leitet sich wie folgt auf die Bewertungskategorien gemäß IAS 39 über:

in Mio. €	Bewertungskategorien gemäß IAS 39*	2015	2014
Darlehen und Forderungen	LaR	1,0	3,1
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,5	-
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	-25,9	-3,9
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-346,8	-254,8
		<b>-371,2</b>	<b>-255,6</b>

\* Siehe Erläuterung [37] Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten.

## 17 Ertragsteuern

in Mio. €	2015	2014
Laufende Ertragsteuern	27,2	8,0
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-5,5	-4,7
Latente Steuern - temporäre Differenzen	732,7	194,2
Latente Steuern - Verlustvorträge	-14,6	-18,1
	<b>739,8</b>	<b>179,4</b>

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2015 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 % (2014: 15,8 %). Einschließlich der Gewerbesteuer von annähernd 17,3 % (2014: 16,8 %) ergibt sich für 2015 im Inland ein Gesamtsteuersatz von 33,1 % (2014: 32,6 %). Die Vonovia Finance B.V. unterliegt mit ihren Einkünften dem niederländischen Steuerrecht; laufende Steuer fällt dort in Höhe von 0,9 Mio. € (2014: 0,4 Mio. €) an. Die weiteren in den Niederlanden und in Luxemburg ansässigen immobilienhaltenden Gesellschaften sind in Deutschland beschränkt körperschaftsteuerpflichtig. Diese und die irischen Gesellschaften zahlen in den Ansässigkeitsstaaten aus Konzernsicht unwesentliche Mindeststeuern.

Voraussichtliche Auswirkungen aus der sogenannten erweiterten Grundstücks Kürzung auf die inländische Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt. Wegen des Wegfalls der erweiterten Grundstücks Kürzung bei einer Gesellschaft sind passive latente Steuern abweichend zum Vorjahr auch mit Gewerbesteuer zu bewerten. Dieser Effekt löst einen latenten Steueraufwand von 55,3 Mio. € aus.

Für inländische abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 30,8 Mio. € (31.12.2014: 6,1 Mio. €) wurden keine latenten Körperschaftsteuern, für inländische abzugsfähige temporäre Differenzen in Höhe von 30,8 Mio. € (31.12.2014: 8,4 Mio. €) wurden keine latenten Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

Zum 31. Dezember 2015 bestehen im Inland körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 3.540,7 Mio. € (31.12.2014: 1.751,8 Mio. €) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.848,3 Mio. € (31.12.2014: 901,8 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Die Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge resultierte aus laufenden steuerlichen Verlusten in einzelnen Gesellschaften sowie aus dem Zusammenschluss mit der GAGFAH-Gruppe.

Für körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.047,8 Mio. € (31.12.2014: 310,8 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert, hiervon sind im Geschäftsjahr 2015 119,2 Mio. € (2014: 25,0 Mio. €) neu entstanden. Diese Verlustvorträge sind nach bestehender Rechtslage zeitlich und der Höhe nach unbegrenzt vortragsfähig. Aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf die neu entstandenen körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge resultiert ein Steuereffekt von 18,8 Mio. € (2014: 3,9 Mio. €). Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 678,8 Mio. € (31.12.2014: 190,6 Mio. €),

die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben. Hiervon sind 112,0 Mio. € im Geschäftsjahr 2015 neu entstanden (2014: 23,0 Mio. €), der Steuereffekt hieraus beträgt 19,4 Mio. € (2014: 3,8 Mio. €).

Die Bewertung der aktiven latenten Steuern (ohne Wertberichtigungen auf neu entstandene steuerliche Verlust- und Zinsvorträge) führte im Geschäftsjahr 2015 zu Erträgen in Höhe von 1,7 Mio. € (2014: Aufwendungen von 2,6 Mio. €).

Latente Steuern auf Zinsvorträge werden aktiviert, soweit es wahrscheinlich ist, dass der Zinsvortrag in der Zukunft genutzt werden kann. Aufgrund der Kapitalstruktur des Konzerns ist die Nutzung eines Zinsvortrags in der Zukunft nicht wahrscheinlich. Deshalb werden auf Zinsvorträge in Höhe von 382,7 Mio. € (31.12.2014: 6,8 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Die Erhöhung der steuerlichen Zinsvorträge resultierte im Wesentlichen aus dem Zusammenschluss mit der GAGFAH- und der SÜDEWO-Gruppe. Im Geschäftsjahr 2015 erhöhten zudem nichtabziehbare Zinsen in einzelnen Gesellschaften den Zinsvortrag um 174,4 Mio. € (2014: 6,8 Mio. €). Der aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf den neu entstandenen Zinsvortrag resultierende Steuereffekt beträgt 56,9 Mio. € (2014: 1,0 Mio. €).

Die Überleitungsrechnung zwischen dem effektiv ausgewiesenen Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem Produkt des Konzernergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit dem im Inland anzuwendenden Steuersatz ermittelt, ergibt sich aus der folgenden Aufstellung.

in Mio. €	2015	2014
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.734,5</b>	<b>589,1</b>
Ertragsteuersatz in %	33,1	32,6
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>574,1</b>	<b>192,2</b>
Gewerbesteuereffekte	62,8	-7,8
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	7,5	1,8
Steuerfreies Einkommen	-0,5	-2,0
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	-1,7	2,6
Nicht angesetzte neu entstandene Verlust- und Zinsvorträge	95,1	8,7
Aperiodische laufende Ertragsteuern und Steuern auf Garantiedividenden	1,3	-4,7
Steuersatzänderung im Inland	-	-3,4
Abweichende ausländische Steuersätze	-1,7	-0,3
Übrige Steuereffekte (netto)	2,9	-7,7
<b>Effektive Ertragsteuern</b>	<b>739,8</b>	<b>179,4</b>
<b>Effektiver Ertragsteuersatz in %</b>	<b>42,7</b>	<b>30,5</b>

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

in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Immaterielle Vermögenswerte	0,6	-
Investment Properties	3,5	-
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,1	-
Sachanlagen	0,3	0,1
Finanzielle Vermögenswerte	3,2	2,1
Sonstige Vermögenswerte	58,4	15,8
Pensionsrückstellungen	75,5	58,6
Übrige Rückstellungen	50,6	18,2
Verbindlichkeiten	82,2	76,0
Steuerliche Verlustvorträge	584,7	346,2
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>859,1</b>	<b>517,0</b>

in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Immaterielle Vermögenswerte	0,9	-
Investment Properties	3.089,5	1.570,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	154,8	10,8
Sachanlagen	3,5	1,2
Finanzielle Vermögenswerte	5,4	-
Sonstige Vermögenswerte	11,6	16,8
Übrige Rückstellungen	21,8	2,2
Verbindlichkeiten	27,6	33,7
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>3.315,1</b>	<b>1.634,8</b>
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>2.456,0</b>	<b>1.117,8</b>

Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt, soweit sowohl eine Identität des Steuergläubigers und der Steuerbehörde als auch Fristenkongruenz bestehen. Infolgedessen werden folgende aktive bzw. passive latente Steuern bilanziert:

in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Aktive latente Steuern	72,3	15,0
Passive latente Steuern	2.528,3	1.132,8
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>2.456,0</b>	<b>1.117,8</b>

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

in Mio. €	2015	2014
<b>Überhang passive latente Steuern zum 1. Januar</b>	<b>1.117,8</b>	<b>922,0</b>
Latenter Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	718,1	176,1
Latente Steuern in Zusammenhang mit Erstkonsolidierungen	620,5	56,1
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0,2	-
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	10,9	-18,2
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf derivate Finanzinstrumente bezüglich Verbindlichkeiten	3,8	-12,2
Direkt im Eigenkapital erfasste latente Steuern auf abgegrenzte Kapitalbeschaffungskosten in Zusammenhang mit der Begebung eines Hybrids mit unbegrenzter Laufzeit	-	-2,9
Direkt in der Kapitalrücklage erfasste latente Steuern auf Kapitalbeschaffungskosten für Kapitalerhöhungen	-15,3	-3,1
<b>Überhang passive latente Steuern zum 31. Dezember</b>	<b>2.456,0</b>	<b>1.117,8</b>

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 7.579,4 Mio. € (31.12.2014: 3.304,3 Mio. €) werden keine latenten Steuerschulden passiviert, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben sollen bzw. keiner Besteuerung unterliegen. Bei einer Ausschüttung würden 5 % der Gewinne der deutschen Besteuerung unterliegen, sodass sich hieraus in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde. Von einer Ermittlung der potenziellen steuerlichen Auswirkungen wurde wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwands abgesehen.

## 18

### Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet.

	2015	2014
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	923,5	401,4
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)*	403.954.873	257.295.886
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>	<b>2,29</b>	<b>1,56</b>

\* Die Anzahl der durchschnittlichen ausstehenden Aktien wurde für alle Perioden angepasst, um den Effekt der Bonuskomponente von Bezugsrechten, die im Juli 2015 im Rahmen der Kapitalerhöhung ausgegeben wurden, zu berücksichtigen.

Im März und im Mai 2015 erfolgten gemischte Bar- und Sachkapitalerhöhungen gegen Ausgabe neuer Aktien in Höhe von 82.483.803 Stück und 4.355.780 Stück. Zusammen mit der gegen Bareinlage im Juli 2015 durchgeführten Ausgabe neuer Aktien in Höhe von 107.538.606 Stück erhöhte sich die Gesamtzahl der Aktien zum 31. Dezember 2015 auf 466.000.624 Stück.

Die im Juli 2015 durchgeführte Kapitalerhöhung erfolgte unter Ausgabe von Bezugsrechten für die bestehenden Aktionäre. Da der Bezugspreis der neuen Aktien unterhalb des Marktpreises der bestehenden Aktien lag, beinhaltet die Kapitalerhöhung eine Bonuskomponente. Gemäß IAS 33 ergibt sich diese Bonuskomponente aus einer impliziten Veränderung der ausstehenden Aktien für alle Perioden vor der Kapitalerhöhung, ohne dass es zu einer proportionalen Änderung der Ressourcen kam. Infolgedessen wurden die durchschnittlich ausstehenden Aktien für die Vorjahresangabe entsprechend rückwirkend angepasst.

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



## Erläuterungen zur Konzernbilanz

19

### Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Selbst erstellte Software	Kunden- beziehungen und ähnliche Werte	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>					
Stand: 1. Januar 2015	9,2	7,4	15,8	106,0	<b>138,4</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	12,0	-	-	2.608,7	<b>2.620,7</b>
Zugänge	5,2	2,9	-	-	<b>8,1</b>
Abgänge	-0,6	-7,4	-15,8	-	<b>-23,8</b>
Stand: 31. Dezember 2015	25,8	2,9	-	2.714,7	<b>2.743,4</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
Stand: 1. Januar 2015	6,7	7,4	15,8	-	<b>29,9</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	10,7	-	-	-	<b>10,7</b>
Abschreibungen des Berichtsjahres	2,4	0,1	-	-	<b>2,5</b>
Abgänge	-0,5	-7,4	-15,8	-	<b>-23,7</b>
Stand: 31. Dezember 2015	19,3	0,1	-	-	<b>19,4</b>
<b>Buchwerte</b>					
Stand: 31. Dezember 2015	6,5	2,8	-	2.714,7	<b>2.724,0</b>
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>					
Stand: 1. Januar 2014	8,0	7,4	15,8	-	<b>31,2</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	0,8	-	-	106,0	<b>106,8</b>
Zugänge	0,9	-	-	-	<b>0,9</b>
Abgänge	-0,5	-	-	-	<b>-0,5</b>
Stand: 31. Dezember 2014	9,2	7,4	15,8	106,0	<b>138,4</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
Stand: 1. Januar 2014	6,0	7,1	14,3	-	<b>27,4</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	0,6	-	-	-	<b>0,6</b>
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,6	0,3	1,5	-	<b>2,4</b>
Abgänge	-0,5	-	-	-	<b>-0,5</b>
Stand: 31. Dezember 2014	6,7	7,4	15,8	-	<b>29,9</b>
<b>Buchwerte</b>					
Stand: 31. Dezember 2014	2,5	-	-	106,0	<b>108,5</b>

### Geschäfts- oder Firmenwerte

Aufgrund der Akquisitionen des laufenden Geschäftsjahres betragen die Geschäfts- oder Firmenwerte zum 31. Dezember 2015 2.714,7 Mio. €. Davon entfallen 106,0 Mio. € auf die Akquisitionen des Vorjahres.

Zum 1. Oktober 2015 hat Vonovia aufgrund der zahlreichen Akquisitionen ihre Organisations- und Berichtsstruktur neu aufgestellt. Die Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten werden im Segment Bewirtschaftung durch die regionalen Geschäftsbereiche Nord, Ost, Südost, West, Mitte, Süd und Zentral sowie durch das Segment Extension repräsentiert. Die Geschäfts- oder Firmenwerte aus den vorjährigen Akquisitionen wurden vor der Reallokation auf die reorganisierte

Berichtsstruktur einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Das Ergebnis der Überprüfung ergab keinen Wertminderungsbedarf. Den Vorjahresangaben liegt die Berichtsstruktur vor der Neuaufstellung zugrunde.

Die Allokation bzw. Reallokation der Geschäfts- und Firmenwerte auf die Geschäftsbereiche sowie auf die ZGE Extension erfolgt anhand der beiden die erwarteten Synergieeffekte des Unternehmenszusammenschlusses reflektierenden Indikatoren „Direkte Plansynergien“ und „Fair Values“.

Im 4. Quartal wurde die verpflichtende jährliche Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Im Rahmen des Werthaltigkeitstests wurde nach IAS 36.19 zunächst der Nutzungswert auf Basis der vom Vorstand genehmigten, um Portfolioeffekte bereinigten Mittelfristplanung mit einem Planungszeitraum von fünf Jahren ermittelt. Wesentlicher Treiber für die Ergebnisse der Fünfjahresplanung in Bezug auf die Geschäftsbereiche des Segments Bewirtschaftung sind die Steigerung der Bruttomieteinnahmen sowie die geplante Reduzierung der Leerstandsquote. Die Entwicklung des Segments Extension ist im Wesentlichen geprägt durch die Ausweitung bestehender (Handwerkerorganisation, Multimedia, WEG-Verwaltung u. a.)

sowie durch die Implementierung neuer Geschäftsfelder (z. B. Smart Metering). Dem gegenüber steht eine Steigerung der operativen Kosten unter Berücksichtigung der Inflationsrate. Die Entwicklungen dieser Werte entsprechen unseren Erfahrungen der Vergangenheit zur Entwicklung des Geschäftsmodells. Die Planung wurde um ein weiteres Jahr ergänzt, um strategische Ziele für 2020 abzuleiten. Aus dem letzten Planungsjahr wurden die Cashflows zur Berechnung der ewigen Rente abgeleitet. Die Planung wurde unter Berücksichtigung beeinflussbarer sowie nicht oder kaum beeinflussbarer Faktoren erstellt.

Wesentliche Parameter für die Ermittlung des erzielbaren Betrags sind die nachhaltige Wachstumsrate, die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC), die Auszahlungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Mietsteigerungen.

Die Wachstumsrate wurde regionalspezifisch auf Basis der Ist-Mieten ermittelt. Die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten vor Steuern basieren auf dem als Dreimonatsdurchschnitt nach der Svensson-Methode ermittelten risikolosen Zinssatz von 1,42%, einer Marktrisikoprämie von 6,25% sowie einem Beta von 0,54. Das Beta und die verwendete Eigenkapitalquote sind auf Basis eines Peer-Vergleichs bestimmt.

#### Zahlungsmittelgenerierende Einheiten zum 31.12.2015

	GB Nord	GB Ost	GB Südost	GB West	GB Mitte	GB Süd	GB Zentral	Segment Extension	Summe
Geschäfts- oder Firmenwerte	481,0	307,5	337,4	527,4	399,7	455,0	11,2	195,5	<b>2.714,7</b>
WACC vor Steuern in %	3,8	3,8	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	4,2	-
Nachhaltige Wachstumsrate in %	1,0	1,1	1,1	0,8	1,1	1,1	1,1	1,0	<b>1,0</b>

#### Zahlungsmittelgenerierende Einheiten zum 31.12.2014

	GB Nord/Ost	GB Ruhrgebiet	GB Rhein/Main	GB Süd	Summe
Geschäfts- oder Firmenwerte	97,4	0,4	3,4	4,8	<b>106,0</b>
WACC vor Steuern in %	5,0	5,1	5,0	5,0	-
Nachhaltige Wachstumsrate in %	1,1	1,0	1,3	1,3	<b>1,2</b>

Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte aus den Akquisitionen. Bis zu einem Anstieg des gewichteten Kapitalkostensatzes (nach Steuern) um 0,7 Prozentpunkte würde sich kein Wertminderungsbedarf

ergeben. Die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte ist auch gegeben, wenn im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse realistische Änderungen der weiteren wesentlichen Parameter durchgeführt werden.

20  
Sachanlagen

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2015	17,7	6,8	23,0	47,5
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	28,9	5,3	10,7	44,9
Zugänge	0,3	7,3	9,0	16,6
Aktiviert Modernisierungskosten	0,2	-	-	0,2
Abgänge	-0,3	-	-1,3	-1,6
Umbuchungen von Investment Properties	4,0	-	-	4,0
Umbuchungen nach Investment Properties	-0,7	-	-	-0,7
Stand: 31. Dezember 2015	50,1	19,4	41,4	110,9
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2015	1,6	2,3	14,6	18,5
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	1,1	4,1	6,7	11,9
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,5	1,8	6,0	8,3
Wertminderungen	2,6	-	-	2,6
Wertaufholungen	-0,2	-	-	-0,2
Abgänge	0,0	-	-0,9	-0,9
Stand: 31. Dezember 2015	5,6	8,2	26,4	40,2
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2015	44,5	11,2	15,0	70,7
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2014	13,5	3,8	16,6	33,9
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	4,0	0,0	2,9	6,9
Zugänge	0,1	3,0	5,4	8,5
Aktiviert Modernisierungskosten	0,1	-	-	0,1
Abgänge	-0,1	-	-1,9	-2,0
Umbuchungen von Investment Properties	1,2	-	-	1,2
Umbuchungen nach Investment Properties	-1,1	-	-	-1,1
Stand: 31. Dezember 2014	17,7	6,8	23,0	47,5
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2014	1,3	1,3	10,6	13,2
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	-	0,0	2,2	2,2
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,3	1,0	3,6	4,9
Wertminderungen	0,1	-	-	0,1
Wertaufholungen	-0,1	-	-	-0,1
Abgänge	0,0	-	-1,8	-1,8
Stand: 31. Dezember 2014	1,6	2,3	14,6	18,5
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2014	16,1	4,5	8,4	29,0

Zum 31. Dezember 2015 sind Buchwerte der selbst genutzten Immobilien in Höhe von 26,0 Mio. € (31.12.2014: 9,5 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

## 21 Investment Properties

in Mio. €	
<b>Stand: 1. Januar 2015</b>	<b>12.687,2</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	9.817,9
Zugänge aus Erwerb Franconia-Portfolio	298,1
Zugänge	41,8
Aktiviere Modernisierungskosten	433,5
Erhaltene Zuschüsse	-0,7
Sonstige Umbuchungen	22,3
Umbuchungen von Sachanlagen	0,7
Umbuchungen zu Sachanlagen	-4,0
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0,1
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-859,4
Abgänge	-381,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.323,5
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	51,7
<b>Stand: 31. Dezember 2015</b>	<b>23.431,3</b>
<b>Stand 1. Januar 2014</b>	<b>10.266,4</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	2.049,3
Zugänge	13,0
Aktiviere Modernisierungskosten	197,9
Erhaltene Zuschüsse	-1,2
Umbuchungen von Sachanlagen	1,1
Umbuchungen zu Sachanlagen	-1,2
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	1,3
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-124,5
Abgänge	-111,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	371,1
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	25,1
<b>Stand: 31. Dezember 2014</b>	<b>12.687,2</b>

In Höhe von 39,4 Mio. € (31.12.2014: 34,6 Mio. €) sind unter den Investment Properties geleaste Vermögenswerte enthalten, die als Finanzierungsleasing i. S. d. IAS 17 dem Konzern als wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen sind. Es handelt sich dabei um das Objekt Spree-Bellevue (Spree-Schlange) in Berlin. Dieses Objekt wurde von der Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG bis zum Jahr 2044 angemietet. Im Rahmen dieses Leasingverhältnisses besteht die Verpflichtung, eine vertraglich festgelegte Nutzungsentschädigung zu zahlen. Jeder Fondszeichner hat Ende 2028 ein individuelles Andienungsrecht, er kann seinen Fondsanteil zu einem festgelegten Auszahlungskurs an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Sofern alle Anleger dieses Andienungsrecht wahrnehmen, besteht seitens Vonovia die Verpflichtung, das Objekt zu einem festgelegten Kaufpreis unter Anrechnung der Fremdmittel zu erwerben. Liegt die Andienungsquote über 75 %, besteht eine Call-Option zum Ankauf aller Fondsanteile. Details zu den Mindestleasingzahlungen sind unter Erläuterung [32] Originäre finanzielle Verbindlichkeiten aufgeführt.

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten Investment Properties siehe Erläuterung [32] Originäre finanzielle Verbindlichkeiten.

### Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.414,6 Mio. € (2014: 789,3 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 226,4 Mio. € (2014: 123,3 Mio. €). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation sowie Erträge aus den aktivierten Eigenleistungen. Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

### Langfristige Mietverträge

Vonovia hat als Leasinggeber langfristige Mietverträge für Gewerbeimmobilien abgeschlossen. Dabei handelt es sich um nicht kündbare Operating-Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
<b>Summe der Mindestleasingzahlungen</b>	<b>42,9</b>	<b>25,7</b>
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	8,7	5,0
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	19,1	12,0
Fälligkeit nach 5 Jahren	15,1	8,7

Im Rahmen der Bilanzierung nach IFRS wurde für den Immobilienbestand der Verkehrswert (Fair Value) nach IAS 40 ermittelt.

### **Verkehrswerte (Fair Values)**

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

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

Auf der Kostenseite sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung berücksichtigt und im Betrachtungszeitraum inflationiert (II. BV; deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist). Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten und Mietausfall. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze eingewertet.

Auf dieser Grundlage werden die prognostizierten Cashflows auf einer jährlichen Basis berechnet und dann zum Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des 10-jährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktsituation, die Lage, den Objekttyp, besondere Objektmerkmale (bspw. Erbbau, Preisbindung), die Renditeerwartungen eines potenziellen Investors und das Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie. Der so ermittelte Barwert

wird durch Abzug marktüblicher Transaktionskosten wie Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten auf den Marktwert übergeleitet.

Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio wurden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Diskontierungszinssätze angesetzt.

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

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

Im Portfolio von Vonovia befinden sich mit unter 1% Wertanteil auch Entwicklungsflächen und Grundstücksflächen mit vergebenen Erbbaurechten. Bewertet werden die Entwicklungsflächen in einem Vergleichswertverfahren auf der Basis des örtlichen Bodenrichtwertes. Dabei werden Abschläge, insbesondere für die bauliche Reife und die mögliche Nutzung, wie auch für die Wahrscheinlichkeit der Entwicklung und die Erschließungssituation berücksichtigt. Vergebene Erbbaurechte werden, wie auch das Immobilienportfolio, in einem DCF-Verfahren bewertet. Eingangsgrößen sind hier Dauer und Höhe der Erbbauzinsen und der Bodenwert der Grundstücke.

Die Verkehrswerte (Fair Values) von Vonovia wurden zum Stichtag 31. Dezember 2015 durch die interne Bewertungsabteilung anhand der beschriebenen Methodik ermittelt. Der Marktwert aus dem unabhängigen Gutachten des externen Gutachters CBRE GmbH weicht im Ergebnis weniger als 0,1% vom internen Bewertungsergebnis ab.

Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse stellen sich zum 31. Dezember 2015 im Überblick wie folgt dar:

Bewertungsparameter	Mittelwert	Min.*	Max.*
Verwaltungskosten Wohnen	252 € pro Mieteinheit/Jahr	222	329
Lfd. Instandhaltungskosten Wohnen	10,11 € pro m <sup>2</sup> /Jahr	5,98	12,58
Kosten für Wohnungsherrichtung	3,31 € pro m <sup>2</sup> /Jahr	0,00	15,57
Instandhaltungskosten Gesamt	13,41 € pro m <sup>2</sup> /Jahr	6,13	25,90
Kostensteigerung/Inflation	1,5% pro Jahr		
Marktmiete	6,28 € pro m <sup>2</sup> /Jahr	2,44	13,15
Marktmietsteigerung	1,2% pro Jahr	0,6%	1,6%
Stabilisierte Leerstandsquote	2,7%	0,4%	12,5%
Diskontierungszinssatz	5,8%	4,5%	8,1%
Kapitalisierungszinssatz	4,7%	3,3%	7,1%

\* Bereinigung um Einzelfälle; Spanne beinhaltet mind. 98% aller Bewertungseinheiten.

### Bewertungsergebnisse

Der Immobilienbestand von Vonovia findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien) und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert dieses Immobilienbestands mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stell-

plätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2015 auf 24.157,7 Mio. € (31.12.2014: 12.759,1 Mio. €).

#### Bewertungsergebnisse

Nettoanfangsrendite	4,5%
Ist-Mieten-Multiplikator	15,4-fach
Marktwert pro m <sup>2</sup>	1.054 € pro m <sup>2</sup> Mietfläche

Auf die einzelnen Portfoliosegmente verteilen sich die Verkehrswerte des Immobilienbestands wie folgt:

	Wohneinheiten		Verkehrswert (Mio. €)*	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
<b>Strategic</b>	<b>300.343</b>	<b>172.546</b>	<b>21.110,0</b>	<b>10.867,2</b>
Aktives Management	125.357	86.325	8.634,1	5.302,1
Gebäudemodernisierung	102.479	51.901	6.895,5	3.271,9
Wohnungsmodernisierung	72.507	34.320	5.580,4	2.293,2
<b>Non-Strategic</b>	<b>25.056</b>	<b>-</b>	<b>981,7</b>	<b>-</b>
Privatisierung	19.582	21.530	1.573,4	1.493,8
Non-Core	12.136	8.952	422,1	348,4
<b>Gesamt</b>	<b>357.117</b>	<b>203.028</b>	<b>24.087,2</b>	<b>12.709,4</b>

\*Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 70,5 Mio. € (31.12.2014: 49,7 Mio. €) für unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte



Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr auf 1.323,5 Mio. € (2014: 371,1 Mio. €).

### Sensitivitätsanalysen

Die Verkehrswerte des Immobilienbestands von Vonovia schwanken aufgrund des stabilen Marktes für Wohnimmobilien nur in vergleichsweise geringem Maße. Wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber sind dabei die Marktmieten-

und Marktmietenentwicklung, die Höhe der angesetzten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die Kostensteigerung, die Leerstandsquote sowie die Zinssätze. Die Auswirkung möglicher Schwankungen dieser Parameter ist im Folgenden jeweils isoliert voneinander abgebildet. Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar.

Bewertungsparameter	Änderung Parameter	Wertauswirkung	
		in Mio. €	in %
Verwaltungskosten Wohnen	-10 %	192,3	0,8
	+10 %	-192,8	-0,8
Instandhaltungskosten Wohnen	-10 %	604,0	2,5
	+10 %	-598,9	-2,5
Kostensteigerung/Inflation	-0,5 %-Punkte	914,2	3,8
	+0,5 %-Punkte	-960,6	-4,0
Marktmiete	-2,0 %	-553,3	-2,3
	+2,0 %	547,0	2,3
Marktmietsteigerung	-0,2 %-Punkte	-1.284,8	-5,3
	+0,2 %-Punkte	1.431,0	5,9
Stabilisierte Leerstandsquote	-1 %-Punkte	379,2	1,6
	+1 %-Punkte	-441,9	-1,8
Diskontierungs- und Kapitalisierungszins	-0,25 %-Punkte	1.405,2	5,8
	+0,25 %-Punkte	-1.258,6	-5,2

### Vertragliche Verpflichtungen

Im Zusammenhang mit wichtigen Akquisitionen ging Vonovia vertragliche Verpflichtungen ein oder hat solche indirekt durch erworbene Gesellschaften übernommen, unter anderem in Form von Sozialchartas, durch die ihre Fähigkeit, Teile ihres Portfolios frei zu veräußern, Mieten für bestimmte Einheiten zu erhöhen bzw. bestehende Mietverträge zu kündigen, eingeschränkt wird und die im Falle eines Verstoßes zu erheblichen Vertragsstrafen führen können. Darüber hinaus wurden bei bestimmten Teilen des Portfolios im Zuge des Erwerbs und der Finanzierung zudem die Verpflichtung eingegangen, je Quadratmeter einen bestimmten Durchschnittsbetrag für Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen aufzuwenden.

Diese Verpflichtungen verlieren nach einer bestimmten Zeit oft vollständig oder teilweise ihre Gültigkeit. Zum 31. Dezember 2015 unterlagen rund 209.000 Wohneinheiten von Vonovia einer oder mehreren vertraglichen Beschränkungen sowie anderen Verpflichtungen.

- > **Verkaufsbeschränkungen:** Zum 31. Dezember 2015 unterlagen ca. 98.000 Wohneinheiten Verkaufsbeschränkungen (außer Belegungsrechten). Von diesen Einheiten dürfen

ca. 75.000 vor einem bestimmten Datum nicht frei verkauft werden. Solche Verkaufsbeschränkungen beinhalten ein vollständiges oder teilweises Verbot des Verkaufs von Wohneinheiten und Bestimmungen, die die Zustimmung bestimmter Beauftragter des ursprünglichen Verkäufers vor einem Verkauf erfordern.

- > **Vorkaufsrechte zu Vorzugsbedingungen:** Etwa 9.000 Wohneinheiten dürfen nur verkauft werden, wenn den Mietern Vorkaufsrechte zu Vorzugsbedingungen gewährt werden. Das bedeutet, dass Vonovia verpflichtet ist, solchen Mietern die Wohneinheiten zu einem Preis anzubieten, der bis zu 15 % unter dem Preis liegt, der erzielbar wäre, würden die fraglichen Wohneinheiten an Dritte verkauft.
- > **Beschränkungen der Kündigung von Mietverträgen:** Beschränkungen der Beendigung von Mietverträgen betreffen rund 75.000 Wohneinheiten. Diese Beschränkungen umfassen die Kündigung wegen Eigenbedarfs und wegen angemessener wirtschaftlicher Verwertung. Teilweise ist auch ein lebenslanger Kündigungsschutz vorgesehen.

- > **Aufwendungen für Mindestinstandhaltung und Beschränkungen von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen:** Etwa 141.000 Wohneinheiten unterliegen der Auflage, jährlich mindestens einen gewichteten Durchschnitt von € 13,33 pro Quadratmeter für Instandhaltung und Modernisierung aufzuwenden. Darüber hinaus sind rund 157.000 Wohneinheiten von Beschränkungen im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betroffen, die eine Veränderung der sozioökonomischen Zusammensetzung der Mieter verhindern sollen (Verhinderung sogenannter Luxusmodernisierungen). Von den Beschränkungen zur Verhinderung sogenannter Luxusmodernisierungen sind einige dauerhaft vereinbart.
- > **Beschränkungen von Mieterhöhungen:** Beschränkungen von Mieterhöhungen (einschließlich Vorschriften zur Einholung von Zustimmung zu sogenannten Luxusmodernisierungen) betreffen etwa 107.000 Wohneinheiten.

Diese Beschränkungen können Vonovia daran hindern, die aus den betroffenen Einheiten potenziell erzielbaren Mieten tatsächlich zu realisieren.

In vielen Fällen sind bei Übertragung von Portfolien als Ganzes oder in Teilen bis hin zur Veräußerung einzelner Wohneinheiten die vorgenannten Pflichten von Erwerbern mit der Verpflichtung zur Weitergabe an etwaige weitere Erwerber zu übernehmen.

Aus strukturierten Finanzierungen bestehen für Vonovia grundsätzliche Restriktionen hinsichtlich der Mittelverwendung von Liquiditätsüberschüssen aus der Veräußerung von Immobilien, insbesondere in der Form von verpflichtenden Mindesttilgungen. Zahlungsmittelüberschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung unterliegen ebenfalls in gewissem Rahmen Verfügungsregelungen.

## 22

### Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2015		31.12.2014	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Gemeinschaftsunternehmen - at equity	3,9	-	-	-
Übrige Beteiligungen	15,4	-	1,7	-
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,5	-	33,6	-
Wertpapiere	7,2	-	2,9	-
Sonstige Ausleihungen	3,4	-	4,4	-
Derivate	155,2	-	50,6	-
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	3,1	-	-	-
Dividenden von übrigen Beteiligungen	-	2,0	-	2,0
	<b>221,7</b>	<b>2,0</b>	<b>93,2</b>	<b>2,0</b>

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

Die noch nicht fälligen Ausleihungen an übrige Beteiligungen betreffen eine Ausleihung an den Immobilienfonds DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG.

Unter den Derivaten werden positive Marktwerte aus den Fremdwährungsswaps in Höhe von 154,3 Mio. € (31.12.2014: 50,6 Mio. €) ausgewiesen.

23

Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2015		31.12.2014	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen	7,6	-	8,3	-
Forderungen an Versicherungen	3,1	15,8	4,9	10,1
Übrige sonstige Vermögenswerte	147,8	97,6	33,8	67,4
	<b>158,5</b>	<b>113,4</b>	<b>47,0</b>	<b>77,5</b>

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

In den Forderungen an Versicherungen sind die Überhänge des Planvermögens über die entsprechenden Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von 2,2 Mio. € (31.12.2014: 4,2 Mio. €) erfasst.

In den übrigen sonstigen Vermögenswerten sind 132,7 Mio. € (31.12.2014: 30,3 Mio. €) für geleistete Anzahlungen auf Unternehmens-/Immobilienenerwerb enthalten.

In Höhe von 9,9 Mio. € ist in den übrigen sonstigen Vermögenswerten eine unverzinsliche Sicherheit in Zusammenhang

mit einem Zins-Swap (Fair Value per 31.12.2015: -7,6 Mio. €) enthalten. Der Nettobetrag aus Sicherheit und Swap beträgt 2,3 Mio. €. Die hinterlegte Sicherheit ist laufzeitkongruent mit dem Swap bis zur Fälligkeit im Oktober 2021.

24

Laufende Ertragsteueransprüche

Die ausgewiesenen laufenden Ertragsteueransprüche betreffen Forderungen aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr und Vorjahre.

25

Vorräte

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in Mio. €	Wertberichtigt		Nicht wertberichtigt					Buchwert	
	Bruttowert	Wertberichtigung	zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage	entspricht dem maximalen Ausfallrisiko*
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	2,6	-1,8	325,0	1,1	0,7	0,5	0,3	1,6	330,0
Forderungen aus Vermietung	49,3	-27,8	-	-	-	-	-	-	21,5
Sonstige Forderungen	-	-	0,7	-	-	-	-	-	0,7
<b>Stand 31. Dezember 2015</b>	<b>51,9</b>	<b>-29,6</b>	<b>325,7</b>	<b>1,1</b>	<b>0,7</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>1,6</b>	<b>352,2</b>
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	3,5	-2,5	45,2	1,2	0,3	0,2	0,3	1,6	49,8
Forderungen aus Vermietung	32,1	-17,5	-	-	-	-	-	-	14,6
Sonstige Forderungen	-	-	0,7	-	-	-	-	-	0,7
<b>Stand 31. Dezember 2014</b>	<b>35,6</b>	<b>-20,0</b>	<b>45,9</b>	<b>1,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>1,6</b>	<b>65,1</b>

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

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

Die wertberechtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind grundsätzlich fällig. Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken entstehen mit dem wirtschaftlichen Eigentumsübergang. Die Fälligkeit der Forderung kann hingegen von der Erfüllung vertraglicher Pflichten abhängen. In einigen Kaufverträgen ist die Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonten geregelt. Für risikobehaftete Forderungen werden Einzelwertberichtigungen bis zur Höhe des gebuchten Verkaufsergebnisses gebildet.

Forderungen aus Vermietung entstehen generell zum Monatsanfang. Bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen wird hinsichtlich der Mietrückstände unterschieden in solche aus beendeten und in solche aus bestehenden Mietverhältnissen, bei letzteren weiterhin in solche mit

Mietrückständen durch bestehende Zahlungsschwierigkeiten oder aus produktbezogenen Mietrückständen basierend auf Mieterhöhungen, Nebenkostenabrechnungen sowie Mieteinbehalten.

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

in Mio. €	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
<b>Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2015</b>	<b>20,0</b>
Zuführung	16,6
Inanspruchnahme	-3,3
Auflösung	-3,7
<b>Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2015</b>	<b>29,6</b>
<b>Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2014</b>	<b>19,1</b>
Zuführung	13,3
Inanspruchnahme	-12,4
Auflösung	-
<b>Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2014</b>	<b>20,0</b>

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

in Mio. €	2015	2014
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	12,9	0,3
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	10,2	1,6

## 27 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks und Guthaben bei Kreditinstituten von insgesamt 2.108,0 Mio. € (31.12.2014: 714,8 Mio. €) sowie kurzfristige Wertpapiere von 999,9 Mio. € (31.12.2014: 850,0 Mio. €) jeweils mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten. Die aus der Platzierung von Anleihen zur Rückführung von Finanzverbindlichkeiten zugeflossene Liquidität wurde kurzfristig in marktübliche Wertpapiere (Commercial Paper) angelegt.

In Höhe von 84,2 Mio. € (31.12.2014: 32,8 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

## 28 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte enthalten in Höhe von 678,1 Mio. € (31.12.2014: 53,8 Mio. €) Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

## 29 Eigenkapital

### Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital repräsentiert das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 466.000.624,00 € eingeteilt in 466.000.624 nennwertlose und auf Namen lautende Stückaktien.

Die Aktien sind derzeit unverbrieft.

Bei Kapitalerhöhungen kann die Gewinnbeteiligung neuer Aktien abweichend von § 60 Abs.2 AktG geregelt werden.

Durch Eintragung im Handelsregister vom 6. März 2015 wurde das Eigenkapital der Vonovia SE als Folge der gemischten Bar- und Sachkapitalerhöhung im Rahmen des Vollzugs des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für sämtliche

Aktien der GAGFAH S.A. um 2.657.751.786,00 € erhöht. Davon entfielen entsprechend der Anzahl an neugeschaffenen nennwertlosen Stückaktien 82.483.803,00 € auf das Grundkapital.

Von den 82.483.803 nennwertlosen Stückaktien aus der Kapitalerhöhung wurden 4.423.413 Aktien durch J.P. Morgan Securities plc. zum Kurs von 25,89 € in bar gezeichnet. Die restlichen 78.060.390 Aktien wurden im Rahmen der Sachkapitalerhöhung zum Xetra-Schlusskurs vom 6. März 2015 mit 32,58 € pro Aktie bewertet.

Gemäß Art. 16 in Verbindung mit dem Art. 15 des luxemburgischen Gesetzes vom 19. Mai 2006 über öffentliche Übernahmeangebote wurden bis zum 10. Mai 2015 12.355.521 der GAGFAH S.A.-Aktien der Vonovia SE angedient. Davon entfielen 12.196.224 auf die kombinierte und 159.297 auf die bare Gegenleistung. Es handelte sich um eine mit dem eigentlichen Anteilserwerb zusammenhängende Transaktion. Die 12.355.521 GAGFAH S.A.-Aktien entsprachen 4.355.700 Aktien der Gesellschaft.

Auf Grundlage des Vorstandsbeschlusses der Vonovia SE vom 15. Mai 2015 und der Zustimmung des Finanzausschusses des Aufsichtsrats vom 18. Mai 2015 wurde im Rahmen der erweiterten Andienung nach Luxemburger Recht das Grundkapital der Vonovia SE gegen Sacheinlagen von 354.106.228,00 € um 4.355.790,00 € auf 358.462.018,00 € durch Ausgabe von 4.355.790 neuen Aktien aus dem genehmigten Kapital 2013 erhöht. Die neuen Aktien wurden zu einem Ausgabebetrag von 1,00 € pro Aktie ausgegeben und sind ab dem 1. Januar 2015 dividendenberechtigt. Die Kapitalerhöhung wurde am 22. Mai 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Die Aktienkomponente bezieht sich auf 4.355.790 nennwertlose Stückaktien der Vonovia SE, die durch die Vonovia SE gegen die GAGFAH S.A.-Aktien eingetauscht wurden. Die Aktienkomponente wurde mit dem XETRA-Schlusskurs in Höhe von 29,45 €/Aktie vom 8. Mai 2015 bewertet. Da es sich bei dem 10. Mai 2015 um einen Sonntag handelte, war das Andienungsfristende der 8. Mai 2015.

Am 14. Juni 2015 hat der Vorstand nach der Autorisierung durch den Aufsichtsrat vom 12. Juni 2015 beschlossen, das eingetragene Grundkapital der Gesellschaft von 358.462.018,00 € um 107.538.606,00 € auf 466.000.624,00 € gegen Bareinlagen zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung erfolgte aus dem genehmigten Kapital 2015 durch die Ausgabe von 107.538.606 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von 1,00 € sowie unter voller Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar 2015 und Bezugsrechten für die bestehenden Aktionäre. Der Bezugspreis betrug 20,90 € je Aktie. 105.514.060 neue Aktien wurden zu ei-

nem Preis von 20,90 € je Aktie bezogen. Die 2.024.546 Aktien, für welche das Bezugsrecht nicht ausgeübt wurde, wurden am Markt zu einem Preis in Höhe von 25,80 € je Aktie verkauft. Von einem Ausgabebetrag in Höhe von 2.257,5 Mio. € entfielen 107,5 Mio. € auf eine beschlossene Erhöhung des gezeichneten Kapitals und 2.149,9 Mio. € auf eine beschlossene Zuführung zur Kapitalrücklage. Die Transaktionskosten wurden erfolgsneutral unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte in der Kapitalrücklage erfasst. Die Kapitalerhöhung wurde am 3. Juli 2015 in das Handelsregister eingetragen.

### Entwicklung des gezeichneten Kapitals

in €

<b>Stand zum 1. Januar 2015</b>	<b>271.622.425,00</b>
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 6. März 2015	78.060.390,00
Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen vom 6. März 2015	4.423.413,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 22. Mai 2015	4.355.790,00
Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen vom 3. Juli 2015	107.538.606,00
<b>Stand zum 31. Dezember 2015</b>	<b>466.000.624,00</b>

### Beschlossene, aber noch nicht vollzogene Kapitalerhöhungen im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der Deutsche Wohnen AG

Die Aktionäre der Vonovia SE haben in der außerordentlichen Hauptversammlung am 30. November 2015 zur Ermöglichung des kombinierten Bar- und Tauschangebots der bestehenden Deutsche-Wohnen-Aktien in Vonovia Angebotsaktien eine Sachkapitalerhöhung und eine Barkapitalerhöhung sowie die Schaffung eines genehmigten Kapitals beschlossen.

Im Rahmen einer außerordentlichen Hauptversammlung wurde beschlossen, dass das Grundkapital der Vonovia SE in Höhe von derzeit im Handelsregister eingetragenen 466.000.624,00 €, eingeteilt in 466.000.624 auf den Namen lautenden Stückaktien (Aktien ohne Nominalbetrag) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils 1,00 € um bis zu 245.194.002,00 € auf bis zu 711.194.626,00 € durch Ausgabe von bis zu 245.194.002 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils 1,00 € gegen Sacheinlage erhöht wird.

Des Weiteren hat die Hauptversammlung in Bezug auf die Barkapitalerhöhung beschlossen, dass das Grundkapital der Vonovia SE in Höhe von derzeit im Handelsregister eingetragenen 466.000.624,00 €, eingeteilt in 466.000.624 auf den Namen lautenden Stückaktien (Aktien ohne Nominalbetrag) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils 1,00 €, von dem zukünftigen Betrag des Grundkapitals, der sich nach Durchführung der zuvor beschriebenen Sachkapitalerhöhung ergeben würde, um bis zu 12.266.064,00 € durch Ausgabe von

bis zu 12.266.064 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils 1,00 gegen Bareinlagen erhöht wird. Der vereinbarte Emissionspreis der neuen Vonovia Aktien beträgt 28,96 € je Vonovia Aktie.

Der Ausgabenbetrag der neuen Vonovia Aktien beträgt im Rahmen der Sach- und Barkapitalerhöhung jeweils 1,00 €. Erfolgt die Ausgabe der neuen Vonovia Aktien vor der Hauptversammlung, die über die Verwendung des Bilanzgewinns für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr beschließt, so sind die neuen Vonovia Aktien erstmals für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr gewinnberechtig. Andernfalls sind sie ab Beginn des im Zeitpunkt ihrer Ausgabe laufenden Geschäftsjahres der Vonovia SE gewinnberechtig. Das Bezugsrecht der Aktionäre der Vonovia SE ist ausgeschlossen.

Die genannten Beschlüsse über die Erhöhung des Grundkapitals gegen Sach- bzw. Bareinlage werden ungültig, wenn die Durchführung dieser Kapitalerhöhung nicht innerhalb von drei Monaten nach der Eintragung dieser Beschlüsse, spätestens jedoch am 15. Juli 2016, im Handelsregister eingetragen worden ist.

Des Weiteren haben die Aktionäre der Vonovia SE in der außerordentlichen Hauptversammlung am 30. November 2015 die Schaffung eines genehmigten Kapitals (genehmigtes Kapital 2015/II) beschlossen. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Vonovia SE in der Zeit bis zum 30. November 2016 um bis zu 12.266.064 auf den Namen lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen.

### Entwicklung des genehmigten Kapitals 2013

in €

<b>Stand zum 1. Januar 2015</b>	<b>83.331.111,00</b>
Angebotskapitalerhöhung vom 6. März 2015	-77.074.531,00
Angebotskapitalerhöhung vom 22. Mai 2015	-4.355.790,00
<b>Stand zum 31. Dezember 2015</b>	<b>1.900.790,00</b>

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 1.900.790,00 € einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 1.900.790 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2013). Den Aktionären ist grundsätzlich das gesetzliche Bezugsrecht auf die neuen Aktien zu gewähren.

Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre nach näherer



Maßgabe der im § 5 der Satzung festgelegten Bestimmungen ganz oder teilweise, einmalig oder mehrmals auszuschließen.

#### Entwicklung und Aufhebung des genehmigten Kapitals 2014

in €

<b>Stand zum 1. Januar 2015</b>	<b>5.410.101,00</b>
Angebotskapitalerhöhung vom 6. März 2015	-5.409.272,00
Stand zum 30. April 2015	829,00
Aufhebung	-829,00
<b>Stand zum 31. Dezember 2015</b>	<b>0,00</b>

Die bestehende Ermächtigung für das genehmigte Kapital 2014 wurde auf der Hauptversammlung vom 30. April 2015 aufgehoben.

#### Entwicklung des genehmigten Kapitals 2015

in €

<b>Stand zum 1. Mai 2015</b>	<b>170.796.534,00</b>
Angebotskapitalerhöhung vom 3. Juli 2015	-107.538.606,00
<b>Stand zum 31. Dezember 2015</b>	<b>63.257.928,00</b>

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 30. April 2015 ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 29. April 2020 um bis zu 63.257.928,00 € einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 63.257.928 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2015). Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen.

Die Aktien können dabei von einem oder mehreren Kreditinstitut(en) mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten (sog. mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist ermächtigt, das Bezugsrecht mit Zustimmung des Aufsichtsrats für eine oder mehrere Kapitalerhöhungen im Rahmen des genehmigten Kapitals nach näherer Maßgabe der im § 5a der Satzung festgelegten Bestimmungen auszuschließen.

#### Das bedingte Kapital 2013

Die bestehende Ermächtigung für das bestehende bedingte Kapital (bedingtes Kapital 2013) wurde auf der Hauptversammlung vom 30. April 2015 aufgehoben und durch eine neue Ermächtigung und ein neues bedingtes Kapital (bedingtes Kapital 2015) ersetzt.

#### Das bedingte Kapital 2015

Zur Bedienung der aufgrund der von der Hauptversammlung vom 30. April 2015 beschlossenen Ausgabeermächtigung begebaren Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombination dieser Instrumente) („Schuldverschreibungen“) wurde ein bedingtes Kapital geschaffen. Das Grundkapital ist um bis zu 177.053.114,00 € durch Ausgabe von bis zu 177.053.114 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2015).

Durch den Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 30. April 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. April 2020 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (nachstehend gemeinsam „Schuldverschreibungen“) im Nennbetrag von bis zu 5.311.000.000,00 € mit oder ohne Laufzeitbegrenzung zu begeben und den Gläubigern bzw. Inhabern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 177.053.114,00 € nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechtsbedingungen zu gewähren. Die jeweiligen Bedingungen können auch Pflichtwandlungen zum Ende der Laufzeit oder zu anderen Zeiten vorsehen, einschließlich der Verpflichtung zur Ausübung des Wandlungs- oder Optionsrechts. Die Ausgabe von Schuldverschreibungen kann auch gegen Erbringung einer Sacheinlage erfolgen.

Die Schuldverschreibungen können außer in Euro auch – unter Begrenzung auf den entsprechenden Euro-Gegenwert – in der gesetzlichen Währung eines OECD-Landes begeben werden. Des Weiteren können die Schuldverschreibungen daneben durch von der Gesellschaft abhängige oder im unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Gesellschaften begeben werden; in diesem Fall wird der Vorstand ermächtigt, für die abhängige oder im Mehrheitsbesitz stehende Gesellschaft die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Gläubigern solcher Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Bei Emission der Schuldverschreibungen können bzw. werden diese im Regelfall in jeweils unter sich gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen eingeteilt. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Schuldverschreibungen mit Zustimmung des Aufsichtsrats auszuschließen.

### Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt 5.892,5 Mio. € (31.12.2014: 2.076,0 Mio. €).

Im laufenden Geschäftsjahr erhöhte sich die Kapitalrücklage durch das Agio aus der Ausgabe neuer Aktien um insgesamt 4.849,2 Mio. €. Die im Rahmen der Ausgabe der neuen Aktien auf die Gesellschaft entfallenden Kapitalbeschaffungskosten in Höhe von 48,6 Mio. € wurden unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte in Höhe von 15,3 Mio. € mit der Kapitalrücklage verrechnet.

### Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

<b>Stand zum 1. Januar 2015</b>	<b>2.075.982.333,34</b>
Kapitalerhöhung vom 6. März 2015	2.575.267.982,84
Kapitalerhöhung vom 22. Mai 2015	123.922.225,50
Kapitalerhöhung vom 3. Juli 2015	2.149.946.025,62
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien (nach latenten Steuern)	-33.260.358,25
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-1.000.000.000,00
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	581.867,50
<b>Stand zum 31. Dezember 2015</b>	<b>5.892.440.076,55</b>

### Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 30. April 2015 in Düsseldorf wurde unter anderem für das Geschäftsjahr 2014 eine Dividendenzahlung in Höhe von 78 Cent pro Aktie beschlossen und anschließend in Höhe von 276,2 Mio. € ausgeschüttet.

### Gewinnrücklagen

Zum 31. Dezember 2015 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 4.309,9 Mio. € (31.12.2014: 2.643,4 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit -45,9 Mio. € (31.12.2014: -69,8 Mio. €) versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

### Sonstige Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen enthalten kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals. Hier werden bei Vonovia der hedge-effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von Sicherungsinstrumenten im Rahmen von Cashflow Hedges sowie die kumulierten Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfasst.

Die sonstigen Rücklagen aus Cashflow Hedges und aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten sind reklassifizierungsfähig. Wird das gesicherte Grundgeschäft der Cashflow Hedges erfolgswirksam, werden die darauf entfallenden Rücklagen erfolgswirksam reklassifiziert. Die Reklassifizierung der sonstigen Rücklagen aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfolgt im Fall der Ausbuchung oder Wertminderung des Vermögenswertes.

Aus den Veränderungen der Cashflow Hedges und den kumulierten Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von den zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten sowie der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen ergibt sich das in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene sonstige Ergebnis.

### Eigenkapital der Hybridkapitalgeber

Vonovia hat im Dezember 2014 über eine Tochtergesellschaft, die Vonovia Finance B.V., Amsterdam/Niederlande (Emittentin), eine Hybridanleihe mit einem Nominalvolumen von 1,0 Mrd. € begeben. Diese nachrangige Hybridanleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit und kann nur durch Vonovia zu bestimmten, vertraglich festgelegten Terminen oder Anlässen gekündigt werden. Bis zum ersten Kündigungstermin im Dezember 2021 wird die Hybridanleihe mit 4,0 % p. a. verzinst.

Nach IAS 32 ist die Hybridanleihe vollständig als Eigenkapital zu klassifizieren. Die an die Anleihehaber zu leistenden Zinszahlungen werden direkt im Eigenkapital erfasst.

### Nicht beherrschende Anteile

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst.

30

Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2015		31.12.2014	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	<b>495,2</b>	<b>-</b>	<b>360,9</b>	<b>-</b>
<b>Steuerrückstellungen (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)</b>	<b>-</b>	<b>148,9</b>	<b>-</b>	<b>66,0</b>
<b>Übrige Rückstellungen</b>				
Umweltschutzmaßnahmen	21,5	3,4	23,9	0,8
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	81,7	95,4	26,4	29,2
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	83,1	-	50,7
Sonstige übrige Rückstellungen	14,5	98,7	10,9	64,6
	<b>117,7</b>	<b>280,6</b>	<b>61,2</b>	<b>145,3</b>
	<b>612,9</b>	<b>429,5</b>	<b>422,1</b>	<b>211,3</b>

**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Vonovia hat verschiedenen Mitarbeitern individuelle Versorgungszusagen gewährt, für deren Höhe grundsätzlich die geleisteten Dienstjahre maßgeblich sind. Die Finanzierung leistungs- und beitragsorientierter Versorgungszusagen, bei denen Vonovia einen bestimmten Versorgungsumfang garantiert, erfolgt durch die Bildung von Pensionsrückstellungen. Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen.

In aller Regel handelt es sich um endgehaltsabhängige Versorgungsleistungen mit dienstzeitabhängigen Steigerungssätzen.

Die Pensionszusagen umfassen 4.320 (31.12.2014: 2.479) anspruchsberechtigte Personen.

Aktive Führungskräfte in den Gesellschaften der ehem. Deutsche Annington Gruppe haben die Möglichkeit der Teilnahme am Modell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ in der Fassung von Oktober 2003. Es werden hierbei Alters-, Invaliditäts- und Hinterbliebenenleistungen in Form einer lebenslangen Rente gegen Entgeltumwandlung angeboten. Die Altersleistungen können auch kapitalisiert als Einmalbetrag in Anspruch genommen werden.

Die Versorgungsordnung 2002 (VO 2002) der ehem. GAGFAH-Mitarbeiter löst die zum 31.12.2001 bestehenden Versorgungssysteme ab. Für Mitarbeiter mit Firmeneintritt vor 1991 werden die bestehenden Ansprüche zum 31.12.2001 aus der bisherigen Versorgungszusage in Form eines Besitzstandes gewährt. Danach erwerben diese Mitarbeiter Versorgungsanswartschaften nach der VO 2002. Die Versorgungsregelung für Mitarbeiter mit Firmeneintritt nach 1990 wurde durch die Einführung der VO 2002 aufgrund von Änderungen in Gesetz und Rechtsprechung aktualisiert. Die bis zum Ablösungszeitpunkt erworbenen Versorgungsbausteine bleiben bestehen. Im Rahmen der VO 2002 werden Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenleistungen in Form von lebenslänglichen Renten gewährt. Die Rente ermittelt sich dabei als Summe der jährlich erworbenen Versorgungsbausteine, welche sich als fester Prozentsatz vom Gehalt ermitteln. Dabei werden Gehaltsbestandteile oberhalb der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung vierfach gewichtet. Für Neuzusagen ab 2002 wird eine Rentengarantie in Höhe von 1,0 % p. a. gewährt; für alle übrigen Mitarbeiter gelten die Regelungen des § 16 BetrAVG zur Anpassung der Rentenleistungen.

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

	<b>VO 1 Veba Immobilien</b>	<b>VO 91 Eisenbahnges.</b>	<b>Bochumer Verband</b>
<b>Art der Leistungen</b>	Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Endgehalt	Entfällt
Max. Versorgungsgrad			
Bezüge bis BBG RV	25 %	27 %	Abhängig von individueller Eingruppierung
Bezüge über BBG RV	25 %	72 %	
Gesamtversorgungsmodell	Ja	Ja	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	90 %	Keine
Bruttoleistungsgrenze	70 %	Keine	Keine
Anpassung der Renten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	Anp. alle 3 Jahre durch Bochumer Verband (Vorstandsbeschluss)
Zurechnungszeiten	55. Lebensjahr	Keine	55. Lebensjahr (häftig)
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Betriebsvereinbarung	Einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Anzahl Anspruchsberechtigte	351	380	505
	<b>VO 60 Eisenbahnges.</b>	<b>Viterra-Vorstandszusage (mit Planvermögen)</b>	<b>Entgeltumwandlung bis 1999</b>
<b>Art der Leistungen</b>	Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Endgehalt	Entfällt
Max. Versorgungsgrad			
Bezüge bis BBG RV	48 %	75 %	Entfällt
Bezüge über BBG RV	48 %	75 %	Entfällt
Gesamtversorgungsmodell	Ja	Nein	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	Keine	Keine
Bruttoleistungsgrenze	75 %	Keine	Keine
Anpassung der Renten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	Jährlich nach Entwicklung der Lebenshaltungskosten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG, mind. 8 % alle 3 Jahre
Zurechnungszeiten	Keine	Keine	55. Lebensjahr
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Einzelvertragliche Zusage an Vorstandsmitglieder	Einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Anzahl Anspruchsberechtigte	178	6	29

Die laufenden Renten nach der klassischen Leistungsordnung des Bochumer Verbandes werden entsprechend deren § 20 angepasst. Es handelt sich dabei um eine an § 16 Abs. 1,2 BetrAVG angelehnte, jedoch gemäß Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichtes eigenständige Regelung. Sonstige Betriebsrenten werden vertragsgemäß nach § 16 Abs. 1,2 BetrAVG überprüft und angepasst. Dabei wird zu jedem Überprüfungsstichtag die Entwicklung der Lebenshaltungskosten seit dem individuellen Verrentungszeitpunkt überprüft und ausgeglichen. Lediglich in dem genannten Modell der Entgeltumwandlung wird von der seit 1. Januar 1999 bestehenden

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

Die Gesellschaft hat sich dazu entschlossen, den Innenfinanzierungseffekt der Pensionsrückstellungen zu nutzen und nur zu einem relativ geringen Teil Pensionsverpflichtungen mit Planvermögen hinterlegt. Für ehemalige Vorstände wurden zwecks einer zusätzlichen Insolvenzversicherung Rückdeckungsversicherungen gegen Einmalbeitrag abgeschlossen und an die Begünstigten verpfändet. Diese stellen Planvermögen dar,

welches mit der Bruttoverpflichtung saldiert wird. Der Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen lag im Vorjahr bei einzelnen Personen über dem jeweils festgestellten Verpflichtungsumfang. Dieser Überschuss der Marktwerte der Vermögenswerte über die Verpflichtung wird unter den langfristigen sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen. Der Abschluss weiterer Rückdeckungsversicherungen ist nicht vorgesehen.

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtungen und der zur Deckung dieser Verpflichtungen notwendigen Aufwendungen erfolgt gemäß dem nach IAS 19 vorgeschriebenen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method). Hierbei werden sowohl die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen von Gehältern und Renten bei der Bewertung berücksichtigt. Die folgenden versicherungsmathematischen Annahmen wurden – jeweils bezogen auf das Jahresende und mit wirtschaftlicher Wirkung für das Folgejahr – getroffen.

#### Versicherungsmathematische Annahmen

in %	31.12.2015	31.12.2014
Rechnungszins	2,15	1,90
Rententrend	1,75	2,00
Gehaltstrend	2,75	2,75

Für die biometrischen Annahmen wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck jeweils unverändert übernommen.

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

in Mio. €	2015	2014
<b>DBO zum 1. Januar</b>	<b>378,2</b>	<b>309,1</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	178,9	12,3
Zinsaufwand	9,4	10,0
Laufender Dienstzeitaufwand	6,2	3,3
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
Änderungen der biometrischen Annahmen	1,3	-4,7
Änderungen der finanziellen Annahmen	-35,6	62,4
Übertrag aus den sonstigen Rückstellungen	0,9	0,1
Gezahlte Leistungen	-24,7	-18,1
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	2,1	3,8
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	<b>516,7</b>	<b>378,2</b>

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

in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Aktive Mitarbeiter	104,8	61,8
Unverfallbar Ausgeschiedene	75,8	57,8
Rentner	336,1	258,6
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	<b>516,7</b>	<b>378,2</b>

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

in Mio. €	2015	2014
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar</b>	<b>18,0</b>	<b>18,2</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	4,6	-
Mit dem Rechnungszins kalkulierter Ertrag	0,4	0,6
Versicherungsmathematische Gewinne aus:		
Änderungen der finanziellen Annahmen	0,5	0,2
Gezahlte Leistungen	-1,0	-1,0
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember</b>	<b>22,5</b>	<b>18,0</b>

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0,9 Mio. € (2014: 0,8 Mio. €).

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

in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen*	<b>31,0</b>	<b>27,1</b>
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	485,7	351,1
<b>Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen</b>	<b>516,7</b>	<b>378,2</b>
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens*	-22,5	-18,0
<b>In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit</b>	<b>494,2</b>	<b>360,2</b>
Zu aktivierender Vermögenswert	1,0	0,7
<b>In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen</b>	<b>495,2</b>	<b>360,9</b>

\* Entfällt auf die Versorgungspläne „Viterra-Vorstandszusage“ und „GAGFAH-Vorstandszusage“

In 2015 wurden versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von 34,8 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst. Insgesamt sind im sonstigen Ergebnis kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals in Höhe von 68,5 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) aus versicherungsmathematischen Verlusten von leistungsorientierten Pensionszusagen erfasst.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt 14,6 Jahre.

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

in Mio. €	erwartete Pensionszahlungen
2016	26,5
2017	25,7
2018	25,3
2019	25,0
2020	24,8
2021-2025	120,5

#### Sensitivitätsanalysen:

Ein Anstieg bzw. Rückgang der wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen hätte bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf die DBO zum 31. Dezember 2015:

in Mio. €		
Rechnungszins	Anstieg um 1 %	450,8
	Rückgang um 1 %	600,5
Rententrend	Anstieg um 0,25 %	528,6
	Rückgang um 0,25 %	504,4

Eine Verlängerung der Lebenserwartung um 5,3 % hätte zum 31. Dezember 2015 zu einem Anstieg der DBO von 23,9 Mio. € geführt. Dieser prozentuale Anstieg entspricht der Verlängerung der Lebenserwartung um ein Jahr für einen zum Stichtag 65-jährigen Mann.

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

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 7,6 Mio. € (31.12.2014: 8,3 Mio. €) im Rahmen eines Schuldbeitritts auf Dritte übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist ein entsprechender langfristiger Anspruch ausgewiesen.

#### Entwicklung der übrigen Rückstellungen

in Mio. €	Stand 01.01.2015	Zuführungen durch Änderungen des Konsolidierungskreises	Zuführungen	Auflösungen	Zinsanteil	Saldierung Plan Assets	Inanspruchnahme	Stand 31.12.2015
<b>Übrige Rückstellungen</b>								
Umweltschutzmaßnahmen	24,7	3,3	-	-0,6	-	-	-2,5	<b>24,9</b>
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	55,6	52,8	130,9	-10,4	0,3	2,6	-54,7	<b>177,1</b>
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	50,7	40,5	56,7	-5,8	-	-	-59,0	<b>83,1</b>
Sonstige übrige Rückstellungen	75,5	25,0	56,4	-5,6	-0,6	-	-37,5	<b>113,2</b>
	<b>206,5</b>	<b>121,6</b>	<b>244,0</b>	<b>-22,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>2,6</b>	<b>-153,7</b>	<b>398,3</b>

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



Die Rückstellungen für Umweltschutzmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die Beseitigung von Verunreinigungen an Standorten von ehemaligen Raab-Karcher-Gesellschaften. Mit der Sanierung wurde bereits begonnen oder es liegen Vereinbarungen mit Behörden vor, wie der jeweilige Schaden zu beseitigen ist. Die Kostenschätzungen basieren auf Gutachten, die die voraussichtliche Dauer der Schadensbeseitigung und die voraussichtlichen Kosten enthalten.

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Rückstellungen für den geplanten Ausstieg aus Multi-Employer-Plänen, Rückstellungen für Altersteilzeit, für Tantiemen, Abfindungen außerhalb von Restrukturierungen sowie sonstige

Personalaufwendungen. Bestandteil der sonstigen Personalaufwendungen ist eine auf Basis der Regelungen des IFRS 2 ermittelte Rückstellung für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) in Höhe von 16,2 Mio. € (31.12.2014: 13,6 Mio. €) (siehe Kapitel [45] Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen).

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten unter anderem zukünftige nicht an Mieter weiterbelastbare Kosten im Zusammenhang mit Wärme-Contracting, Kosten der Eigentumsumschreibungen, Kosten für Rechtsstreitigkeiten, Restititionen und belastende Mietverträge.

### 31

#### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2015		31.12.2014	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Verbindlichkeiten</b>				
aus Vermietung	-	60,7	-	25,1
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	0,9	30,9	1,0	26,4
	<b>0,9</b>	<b>91,6</b>	<b>1,0</b>	<b>51,5</b>

### 32

#### Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2015		31.12.2014	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	6.444,2	199,5	2.418,5	58,8
gegenüber anderen Kreditgebern	7.507,1	711,9	4.121,0	10,5
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	77,2	-	56,0
	<b>13.951,3</b>	<b>988,6</b>	<b>6.539,5</b>	<b>125,3</b>

Die Darstellung der Zinsabgrenzung erfolgt an dieser Stelle als kurzfristig um die Zahlungswirksamkeit der Zinszahlungen transparent darzustellen. Grundsätzlich sind die Zinsabgrenzungen Teil der originären Finanzverbindlichkeit. Von den Zinsabgrenzungen aus originären Finanzverbindlichkeiten entfallen 67,2 Mio. € (31.12.2014: 55,2 Mio. €) auf Unternehmensanleihen, die unter den originären finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen werden.

Die in 2013 begebenen US-Dollar Unternehmensanleihen werden nach den anzuwendenden IFRS-Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um 179,4 Mio. € (31.12.2014: 84,0 Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.

Die Nominalverpflichtungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben folgende Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze:

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2015	Laufzeit	Durchschnittszinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2016	2017	2018	2019	2020	ab 2021
Unternehmensanleihe (Bond)*	700,0	2016	2,13 %	700,0	-	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (Bond)*	600,0	2019	3,13 %	-	-	-	600,0	-	-
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	554,9	2017	2,97 %	-	554,9	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	184,9	2023	4,58 %	-	-	-	-	-	184,9
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2021	3,63 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2022	2,13 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2020	0,88 %	-	-	-	-	500,0	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,50 %	-	-	-	-	-	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	750,0	2017	0,84 %	-	750,0	-	-	-	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.250,0	2020	1,63 %	-	-	-	-	1.250,0	-
Unternehmensanleihe (EMTN)*	1.000,0	2023	2,25 %	-	-	-	-	-	1.000,0
Unternehmensanleihe (Hybrid)*	700,0	2019	4,63 %	-	-	-	700,0	-	-
Portfoliofinanzierungen									
Norddeutsche Landesbank (1)*	137,5	2018	3,67 %	3,6	3,7	130,2	-	-	-
Corealcredit Bank AG (1)*	154,0	2018	4,22 %	1,8	1,8	150,4	-	-	-
Berlin-Hannoversche Hypothekbank (Landesbank Berlin) (1)*	569,1	2018	3,13 %	8,4	8,4	552,3	-	-	-
Nordrheinische Ärzteversorgung	34,4	2022	3,49 %	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	31,3
AXA S.A. (Société Générale S.A.)*	155,4	2018	3,61 %	2,4	2,4	150,6	-	-	-
Norddeutsche Landesbank (2)*	39,4	2020	3,99 %	2,1	2,2	2,3	2,4	30,4	-
	84,1	2023	3,76 %	1,0	1,1	1,1	1,2	1,2	78,5
Berlin-Hannoversche Hypothekbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	419,3	2020	3,58 %	4,2	4,2	4,2	4,2	402,5	-
Deutsche Hypothekbank*	179,7	2021	3,96 %	4,7	4,9	5,1	5,3	5,5	154,2
Hypothekendarlehen	946,8	2042	2,27 %	41,4	127,8	80,4	71,1	55,4	570,7
<b>GAGFAH:</b>									
GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 (CMBS GRF-1)*	1.850,6	2018	2,80 %	10,0	10,0	1.830,6	-	-	-
GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 (CMBS GRF-2)*	679,8	2018	2,67 %	3,5	3,5	672,8	-	-	-
Taurus*	1.032,3	2018	3,35 %	10,8	10,8	1.010,7	-	-	-
Portfoliofinanzierungen									
HSH Nordbank*	22,6	2017	2,75 %	2,0	20,6	-	-	-	-
Berlin-Hannoversche Hypothekbank (Landesbank Berlin) (2)*	228,3	2021	2,03 %	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	216,8
Corealcredit Bank AG (2)*	94,1	2016	2,95 %	94,1	-	-	-	-	-
Hypothekendarlehen	328,8	2054	1,53 %	19,5	11,9	17,0	21,4	14,7	244,3
	<b>14.696,0</b>			<b>912,4</b>	<b>1.521,1</b>	<b>4.610,6</b>	<b>1.408,5</b>	<b>2.262,7</b>	<b>3.980,7</b>

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

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 6.955,5 Mio. € (31.12.2014: 2.906,2 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Bruch der Covenance (Kreditbedingungen) oder eines Ausfalls der Rückzahlung bzw. im Falle der Insolvenz dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Gläubiger.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit Nominalzinssätzen zwischen 0,0% und 10,8% (durchschnittlich rund 2,6%) verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten insgesamt beinhalten kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt oder um variabel verzinsliche Verbindlichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind (siehe Erläuterung [38] Finanzrisikomanagement).

Im Berichtsjahr erfolgten Tilgungen in Höhe von 2.390,1 Mio. € (2014: 1.525,9 Mio. €). Darin enthalten sind außerplanmäßige Rückzahlungen in Höhe von 1.338,4 Mio. € (2014: 989,7 Mio. €). Dem standen Zuflüsse aus Finanzierungsmaßnahmen in Höhe von 5.007,1 Mio. € (2014: 1.702,3 Mio. €) gegenüber. In den außerplanmäßigen Rückzahlungen sind 816,2 Mio. € im Rahmen der Übernahme der SÜDEWO-Gruppe übernommene und kurzfristig abgelöste finanzielle Verbindlichkeiten enthalten.

Im Rahmen der Übernahme der GAGFAH wurden verbriefte Kredite (CMBS), Portfoliofinanzierungen und Hypothekendarlehen mit einem Nominalvolumen von 4.614,8 Mio. € übernommen.

#### **Begebung von Anleihen aus der EMTN-Daueremission (European Medium Term Notes Program)**

Auf Basis des aktuellen Emissions-Rahmenvertrages vom 12. März 2015 (8.000.000.000 € Debt Issuance Program) hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft Anleihen in zwei Tranchen in Höhe von jeweils 500 Mio. € begeben. Die Platzierung der Anleihen erfolgte am 30. März 2015 zu einem Ausgabekurs von 99,263%, einem Kupon von 0,875% und einer Laufzeit von fünf Jahren für die eine Tranche sowie zu einem Ausgabekurs von 98,455%, einem Kupon von 1,50% und einer Laufzeit von zehn Jahren für die andere Tranche. Der Mittelzufluss diente der Refinanzierung einer syndizierten Brückenfinanzierung im Rahmen der Akquisition der GAGFAH.

Im Dezember 2015 wurden weitere Schuldverschreibungen mit einer Endfälligkeit in 2017 über 750 Mio. € Nennwert und einem Kupon von 0,835%, mit einer Endfälligkeit in 2020 über 1.250,0 Mio. € Nennwert und einem Kupon von 1,625% sowie einer Schuldverschreibung mit einer Endfälligkeit in 2023 über 1.000,0 Mio. € Nennwert und einem Kupon von 2,25% ausgeben.

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der GAGFAH wurden folgende wesentliche Finanzierungen in den Vonovia Konzernabschluss übernommen:

#### **GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 (CMBS GRF-1)**

Die GAGFAH hat am 19. Juni 2013 einen Kreditvertrag über ein Volumen von 1.998,1 Mio. € und einer Laufzeit von 5 Jahren mit Fälligkeit am 20. August 2018 mit GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 Limited (GRF 2013-1) abgeschlossen. Es besteht eine Verlängerungsoption für ein Jahr. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz beläuft sich zum 31. Dezember 2015 auf 2,80%. Das aktuell ausstehende Kreditvolumen beträgt 1.850,6 Mio. €. Die dem Kreditvertrag zugrundeliegenden Darlehen sind durch Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen vollständig besichert. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Die Darlehen wurden im Wege einer Commercial-Mortgage-backed-Securities (CMBS)-Struktur refinanziert. Die entsprechenden Schuldverschreibungen sind variabel verzinst und zum Handel an der irischen Wertpapierbörse (Irish Stock Exchange) zugelassen. Zur Absicherung des mit dem verbrieften Kredit (CMBS) verbundenen Zinsänderungsrisikos hat die Emittentin ein entsprechendes Swapgeschäft abgeschlossen. Nach Maßgabe von IFRS 10 wird GRF 2013-1 im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Vonovia SE einbezogen.

#### **GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 (CMBS GRF-2)**

Am 17. Oktober 2013 schloss die GAGFAH einen Kreditvertrag über 699,7 Mio. € und einer Laufzeit von fünf Jahren mit Fälligkeit am 20. November 2018 mit GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 Limited (GRF 2013-2). Es besteht eine Verlängerungsoption für ein Jahr. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz beläuft sich zum 31. Dezember 2015 auf 2,67%. Das aktuell ausstehende Kreditvolumen beträgt 679,8 Mio. €. Die dem Kreditvertrag zugrunde liegenden Darlehen sind durch Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen vollständig besichert. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Die Darlehen wurden im Wege einer Commercial-Mortgage-backed-Securities (CMBS)-Struktur refinanziert. Die entsprechenden Schuldverschreibungen sind variabel verzinst und zum Handel an der irischen Wertpapierbörse (Irish Stock Exchange) zugelassen. Zur Absicherung des mit dem verbrieften Kredit (CMBS) verbundenen Zinsänderungsrisikos hat die Emittentin entsprechende Swapgeschäf-

te abgeschlossen. Nach Maßgabe von IFRS 10 wird GRF 2013-2 im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Vonovia SE einbezogen.

#### Taurus 2013 PLC

Am 20. Februar 2013 wurde zwischen Taurus 2013 PLC und der GAGFAH ein Kreditvertrag über ein Darlehensvolumen von 1.060,5 Mio. € vereinbart. Diese Vereinbarung wurde am 13. Mai 2013 um 17,0 Mio. € erhöht auf 1.077,5 Mio. €. Aktuell ist ein Kreditvolumen von 1.032,3 Mio. € ausstehend. Die Laufzeit dieses Darlehens beträgt fünf Jahre mit einer Verlängerungsoption für ein Jahr, regulär ist das Laufzeitende des Darlehens somit der 14. Mai 2018. Die Verzinsung des Darlehens ist überwiegend fest mit einem variablen Anteil von derzeit weniger als 4%. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz beläuft sich auf 3,35% zum 31. Dezember 2015. Das Darlehen ist durch Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen vollständig besichert. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt.

#### HSH Nordbank AG

Im Zusammenhang mit der Akquisition der GAGFAH im März 2015 wurden folgende Darlehen zwischen der GAGFAH und der HSH Nordbank AG übernommen:

Im September 2008 schloss die GAGFAH ein Darlehen mit der HSH Nordbank AG über 37,2 Mio. € ab, welches zum 31. August 2015 planmäßig ausgelaufen ist und vollständig abgelöst wurde.

Im Oktober 2013 schloss die GAGFAH ein weiteres von der HSH Nordbank AG ausgereichtes Darlehen über initial 91,0 Mio. € ab mit einer Endfälligkeit zum 21. Oktober 2020. Das Darlehen wurde zum 21. Oktober 2015 in voller Höhe vorzeitig zurückgezahlt.

Die GAGFAH hat im April 2014 zwei Kreditverträge über ein Volumen von 176,4 Mio. € mit der HSH Nordbank AG abgeschlossen. Die erste Tranche mit einem ursprünglichen Volumen von 133,8 Mio. € (55,3 Mio. € syndiziert an UniCredit Bank AG) und einer ursprünglichen Laufzeit bis zum 22. April 2021 wurde zum 22. Oktober 2015 in voller Höhe vorzeitig zurückgezahlt. Die zweite Tranche mit einem aktuellen Volumen von 22,6 Mio. €, die am 22. April 2017 endfällig ist, wird variabel verzinst und ist teilweise durch einen CAP zinsgesichert. Basierend auf dem aktuell gültigen EURIBOR-Zinssatz liegt der Zinssatz bei 2,75%. Die Besicherung erfolgte in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen.

#### Berlin Hyp AG

Am 29. September 2014 schloss die GAGFAH einen Darlehensvertrag mit der Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG über insgesamt 230 Mio. €, die zum 20. Oktober 2021 endfällig werden. Der gesamte Betrag wurde am 18. Dezember 2014 in Anspruch genommen. Das Darlehen ist im Wesentlichen durch Grundschulden, Kontoverpfändungsvereinbarungen und Abtretungen vollständig besichert. Die Verzinsung des Darlehens ist variabel und orientiert sich am 3M-EURIBOR. Das Darlehen ist in Höhe von 160 Mio. € durch ein derivatives Finanzinstrument zinsgesichert. Aufgrund der vorliegenden Finanzierungsstruktur verfügt der ausstehende Darlehensbetrag in Höhe von 228,3 Mio. € aktuell über einen gewichteten durchschnittlichen Zinssatz von rund 2,03% zum 31. Dezember 2015.

#### Corealcredit Bank AG

Das zwischen der GAGFAH und der Corealcredit Bank AG variabel verzinsliche Darlehen beläuft sich zum 31. Dezember 2015 auf 94,1 Mio. €. Auf Grundlage der aktuellen Zinssicherungsstrategie und des derzeitigen EURIBOR-Zinssatzes ergibt sich per Stichtag ein gewichteter durchschnittlicher Zinssatz von 2,95%. Die drei Tranchen haben ihr reguläres Laufzeitende am 14. Oktober 2016, es besteht jedoch die Möglichkeit der Verlängerung um ein Jahr. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gegeben.

## 33

### Derivate

in Mio. €	31.12.2015		31.12.2014	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Derivate</b>				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/ Ausgleichsansprüchen	-	57,6	-	21,7
Cashflow Hedges	43,7	-	54,5	-
Freistehende Derivate	100,8	-	-	-
Zinsabgrenzungen Swaps	-	1,2	-	0,2
	<b>144,5</b>	<b>58,8</b>	<b>54,5</b>	<b>21,9</b>

Zu den derivativen finanziellen Verbindlichkeiten wird auf die Ausführungen in den Kapiteln [37] Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten und [40] Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps verwiesen.

### 34

#### Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

In der nachfolgenden Tabelle werden die Summe der Mindestleasingzahlungen und die Überleitung auf deren Barwert für das Objekt Spree-Bellevue mit 93,1 Mio. € (31.12.2014: 92,5 Mio. €) sowie das Finanzierungsleasing von Wärmeerzeugungsanlagen mit 6,2 Mio. € (31.12.2014: 0,00 Mio. €) dargestellt.

in Mio. €	31.12.2015			31.12.2014		
	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert
Fällig innerhalb eines Jahres	4,7	0,3	4,4	4,6	0,2	4,4
Fällig in 1 bis 5 Jahren	27,7	5,2	22,5	19,3	3,4	15,9
Fällig nach 5 Jahren	214,8	142,4	72,4	219,8	147,6	72,2
	<b>247,2</b>	<b>147,9</b>	<b>99,3</b>	<b>243,7</b>	<b>151,2</b>	<b>92,5</b>

Im Rahmen des Finanzierungsleasings wurde im Geschäftsjahr ein Aufwand in Höhe von 5,2 Mio. € (2014: 5,2 Mio. €) für das Objekt Spree Bellevue und ein Aufwand von 0,6 Mio. € (2014: 0,00 Mio. €) für das Finanzierungsleasing von Wärmeerzeugungsanlagen erfasst. Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen unkündbaren Untermietverhältnisse für das Objekt Spree-Bellevue.

### 35

#### Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern handelt es sich um die Verpflichtungen zur Zahlung einer Garantiedividende im Rahmen der geltenden Ergebnisabführungsverträge.

### 36

#### Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2015		31.12.2014	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	64,7	-	43,7
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	25,9	39,8	8,6	38,5
	<b>25,9</b>	<b>104,5</b>	<b>8,6</b>	<b>82,2</b>

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten in Höhe von 60,0 Mio. € (31.12.2014: 24,2 Mio. €) von Mietern geleistete Abschlagszahlungen auf Betriebskosten, nach der Verrechnung mit den korrespondierenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

## Sonstige Erläuterungen und Angaben

37

### Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2015
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	2.108,0
Commercial Papers	LaR	999,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	330,0
Forderungen aus Vermietung	LaR	21,5
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	LaR	0,6
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	LaR	0,1
Finanzielle Vermögenswerte		
Gemeinschaftsunternehmen, die at-equity bewertet werden	n. a.	3,9
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	LaR	3,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,5
Sonstige Ausleihungen	LaR	3,4
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,0
Langfristige Wertpapiere	AfS	7,2
Übrige Beteiligungen	AfS	15,4
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n. a.	154,3
Eingebettete Derivate	FLHfT	0,9
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	60,6
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	31,9
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten		
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	6.643,7
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	8.219,0
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	77,2
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	FLHfT	57,6
Freistehende Zinsswaps	FLHfT	100,8
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n. a.	43,7
Zinsabgrenzungen Derivate	n. a.	1,2
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n. a.	99,3
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	56,1
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:		
Loans and Receivables	LaR	3.502,1
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	22,6
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	159,3
Financial Liabilities measured at Amortized Cost	FLAC	15.088,5
Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen:		
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19		
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		7,6
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		495,2

KONZERNABSCHLUSS - KONZERNANHANG

Wertansatz Bilanz nach IAS 39

Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Fair Value 31.12.2015	Fair-Value-Hierarchie-Stufe
2.108,0	999,9					2.108,0	1
	330,0					999,9	2
	21,5					330,0	2
	0,6					21,5	2
	0,1					0,6	2
						0,1	2
					3,9	3,9	n. a.
3,1						3,1	1
	33,5					48,0	2
	3,4					3,4	2
	2,0					2,0	2
				7,2		7,2	1
		2,6		12,8		15,4	1
						154,3	2
			0,9			0,9	2
	60,6					60,6	2
	31,9					31,9	2
	6.643,7					6.831,1	2
	8.219,0					9.362,5	2
	77,2					77,2	2
			57,6			57,6	3
			-100,8			100,8	2
						43,7	2
						1,2	2
					99,3	160,5	2
	56,1					56,1	3
2.111,1	1.391,0					3.516,6	
		2,6		20,0		22,6	
			159,3			159,3	
	15.088,5					16.419,4	



Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2014
<b>Vermögenswerte</b>		
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	714,8
Commercial Papers	LaR	450,0
Geldmarktfonds	AfS	400,0
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	49,8
Forderungen aus Vermietung	LaR	14,6
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	0,7
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>		
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,6
Sonstige Ausleihungen	LaR	4,4
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,0
Langfristige Wertpapiere	AfS	2,9
Übrige Beteiligungen	AfS	1,7
<b>Derivative finanzielle Vermögenswerte</b>		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n. a.	50,6
<b>Schulden</b>		
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	25,1
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	27,4
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	2.477,3
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	4.131,5
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	56,0
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	FLHFT	21,7
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n. a.	54,5
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n. a.	0,3
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n. a.	92,5
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	53,7
<b>davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:</b>		
Loans and Receivables	LaR	1.269,9
Available-for-Sale financial assets	AfS	404,6
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHFT	21,7
Financial Liabilities measured at Amortized Cost	FLAC	6.771,0
<b>Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen:</b>		
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19		
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		8,3
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		360,9

KONZERNABSCHLUSS - KONZERNANHANG

Wertansatz Bilanz nach IAS 39

Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2014	Fair-Value-Hierarchiestufe
714,8						714,8	1
	450,0					450,0	2
	400,0					400,0	2
	49,8					49,8	2
	14,6					14,6	2
	0,7					0,7	2
	33,6					55,3	2
	4,4					4,4	2
	2,0					2,0	2
				2,9		2,9	1
		1,7				1,7	n. a.
						50,6	2
	25,1					25,1	2
	27,4					27,4	2
	2.477,3					2.735,2	2
	4.131,5					4.446,0	2
	56,0					56,0	2
			21,7			21,7	3
						54,5	2
						0,3	2
					92,5	162,8	2
	53,7					53,7	3
714,8	555,1					1.291,6	
	400,0	1,7		2,9		404,6	
			21,7			21,7	
	6.771,0					7.343,4	

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

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

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

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

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

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

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

in Mio. €	31.12.2015	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	23.431,3			23.431,3
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	7,2	7,2		
Übrige Beteiligungen	12,8	12,8		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	678,1		678,1	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	154,3		154,3	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/ Ausgleichsansprüchen	57,6			57,6
Cashflow Hedges	43,7		43,7	
Freistehende Derivate	100,8		100,8	

in Mio. €	31.12.2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	<b>12.687,2</b>			12.687,2
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	<b>2,9</b>	2,9		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	<b>53,8</b>		53,8	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	<b>50,6</b>		50,6	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/ Ausgleichsansprüchen	<b>21,7</b>			21,7
Cashflow Hedges	<b>54,5</b>		54,5	

Vonovia bewertete ihre Investment Properties anhand der Discounted-Cashflow (DCF)-Methodik (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel [21] Investment Properties zu entnehmen. Darüber hinaus findet sich an dieser Stelle eine Überleitungsrechnung vom 1. Januar zum 31. Dezember 2015. Veränderungen des Fair Values sind erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 1.323,5 Mio. € (2014: 371,1 Mio. €) erfasst. Im Geschäftsjahr 2015 entfielen 1.323,5 Mio. € (2014: 370,7 Mio. €) des Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties auf am Ende der Berichtsperiode noch im Bestand befindliche Immobilien. Im Vorjahr wurden 0,4 Mio. € bereits durch Verkäufe des laufenden Jahres realisiert.

Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (Stufe 1).

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit ihrem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (Stufe 2). In der Berichtsperiode wurden Investment Properties in Höhe von 859,4 Mio. € (2014: 124,5 Mio. €) (Stufe 3) in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (Stufe 2) umgegliedert, dem standen Abgänge in Höhe von 277,3 Mio. € (2014: 174,0 Mio. €) gegenüber.

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

Kontrahentenrisiko berücksichtigt. Im Konzernabschluss war für Zinsswaps das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 74 und 160 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Cross Currency Swaps wurde ein Kontrahentenrisiko zwischen 34 und 85 Basispunkten berücksichtigt.

Die Fair-Value-Bewertung der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten, der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie der Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern erfolgt durch Diskontierung der vertraglich vereinbarten zukünftigen Cashflows.

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

Bei dem Bestandteil der bedingten Kaufpreisverbindlichkeit im Rahmen des Erwerbs der GAGFAH S.A. handelt es sich um eine Option des Co-Investors J.P. Morgan Securities plc, London. Wesentliche Bewertungsparameter stellen hierbei die Aktienanzahl sowie die Differenz zwischen dem aktuellen und dem garantierten Preis pro Aktie dar. Die Bewertung erfolgte zum Fair Value unter Verwendung des Black-Scholes-Modells (Stufe 2). Als aktueller Preis wurde dabei erstmalig der NAV

pro Aktie des Teilkonzerns GAGFAH S.A. berücksichtigt (Bewertungsparameter der Stufe 3), um verzerrte Börsenbewertungen aufgrund des äußerst geringen Handelsvolumens zu vermeiden. Der Fair Value der Option unterliegt Sensitivitäten, die in den nicht empirisch beobachtbaren Inputfaktoren der historischen Volatilität des Aktienkurses, der limitierten Preisermittlung mit negativen Zinskurven im Black-Scholes-Modell, den Abweichungen zur NAV-Bewertung von GAGFAH und der ungewissen Laufzeit der Option begründet sind. Dabei

spiegeln eine erhöhte Volatilität, eine geringere NAV-Bewertung, eine verlängerte Laufzeit und ein niedrigerer Zinssatz jeweils eine Erhöhung des Optionswertes wider und umgekehrt.

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

in Mio. €	Stand 01.01.	Änderung	Veränderungen		Stand 31.12.
		Konsolidierungskreis	erfolgswirksam	zahlungswirksam	
<b>2015</b>					
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	21,7	77,6	23,6	-65,3	57,6
<b>2014</b>					
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	7,4	18,6	3,9	-8,2	21,7

Bei dem Zugang im Rahmen der Änderung des Konsolidierungskreises handelt es sich um Put-Optionen im Rahmen der Akquisitionen GAGFAH (12,4 Mio. €) und SÜDEWO (65,2 Mio. €) (siehe dazu die Ausführungen im Kapitel 3 zu den Akquisitionen). Im November 2015 wurde die Put-Option im Rahmen der SÜDEWO-Transaktion von Vonovia zu einem Preis in Höhe von 65,2 Mio. € angedient (wesentliche zahlungswirksame Veränderung).

Die erfolgswirksame Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den Folgebewertungseffekten.

Die Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass bei einer Veränderung des Unternehmenswertes um jeweils 10 % die Kaufpreisverbindlichkeit aus gewährten Andienungsrechten zum Bilanzstichtag um +5,4 Mio. € bzw. -5,4 Mio. € (31.12.2014: +1,6 Mio. € bzw. -1,6 Mio. €) differieren würde. Die Veränderungen würden in voller Höhe im Zinsergebnis erfasst.

Zur Bewertung der Zinsswaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden (Stufe 2). Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen. Die Vertragskonditionen verweisen dabei auf die EURIBOR-Referenzwerte (3M- und 6M-EURIBOR).

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

Finanzinstrumente, die in der Bilanz nicht zum beizulegenden Zeitwert, sondern zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert sind, deren Fair Value jedoch im Anhang angegeben wird, sind ebenfalls in der dreistufigen Fair-Value-Hierarchie eingeordnet.

Die Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Finanzforderungen entsprechen aufgrund ihrer überwiegend kurzen Restlaufzeiten zum Abschlussstichtag näherungsweise deren Buchwerten.

Die Fair Values der sonstigen langfristigen Finanzforderungen entsprechen den Barwerten der mit den Vermögenswerten verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Zinsparameter (Stufe 2).

Unter den übrigen Beteiligungen werden Anteile an der Deutschen Wohnen mit ihrem beizulegenden Wert zum Berichtszeitpunkt in Höhe von 12,8 Mio. € ausgewiesen. Alle sonstigen übrigen Beteiligungen werden mit ihren Anschaffungskosten bewertet, da kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden kann.

Verbindlichkeiten aus der Vermietung sowie Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen haben regelmäßig kurze Restlaufzeiten; die bilanzierten Werte stellen näherungsweise den Fair Value dar.

Die Fair-Value-Bewertung der sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt ebenfalls durch Diskontierung der

zukünftigen Cashflows mittels der aktuellen risikoadjustierten Zinsstrukturkurve zum Bilanzstichtag (Stufe 2).

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien:

2015 in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	aus Folgebewertung			Dividenden aus übrigen Beteiligungen	Netto- ergebnis 2015
				Wert- berichtigung	aus- gebuchte Forderun- gen	aus- gebuchte Verbindlich- keiten		
Darlehen und Forderungen	LaR	1,0	2,3	-12,9	-2,7	-	-	-12,3
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,5	-	-	-	-	3,6	4,1
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	-25,9	-	-	-	-	-	-25,9
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-346,8	-	-	-	0,2	-	-346,6
		<b>-371,2</b>	<b>2,3</b>	<b>-12,9</b>	<b>-2,7</b>	<b>0,2</b>	<b>3,6</b>	<b>-380,7</b>

2014 in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	aus Folgebewertung			Dividenden aus übrigen Beteiligungen	Netto- ergebnis 2014
				Wert- berichtigung	aus- gebuchte Forderun- gen	aus- gebuchte Verbindlich- keiten		
Darlehen und Forderungen	LaR	3,1	2,0	-13,3	1,3	-	-	-6,9
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	-	-	-	-	-	3,4	3,4
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	-3,9	-	-	-	-	-	-3,9
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-254,8	-	-	-	0,1	-	-254,7
		<b>-255,6</b>	<b>2,0</b>	<b>-13,3</b>	<b>1,3</b>	<b>0,1</b>	<b>3,4</b>	<b>-262,1</b>

Die Komponenten des Nettoergebnisses erfasst Vonovia grundsätzlich unter den Finanzerträgen und den Finanzaufwendungen.

Das nach der Effektivzinsmethode berechnete Finanzergebnis für finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, beträgt im Berichtsjahr -350,5 Mio. € (2014: -258,3 Mio. €).

Die der Bewertungskategorie „Darlehen und Forderungen“ (LaR) zuzuordnenden Wertberichtigungen sowie Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit ausgebuchten Forderungen werden unter sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Der unter der Bewertungskategorie „Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten“ (FLAC) ausgewiesene Ertrag aus ausgebuchten Verbindlichkeiten wurde unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

### 38 Finanzrisikomanagement

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist Vonovia verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das konzernübergreifende Finanzrisikomanagement zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns frühzeitig zu identifizieren und mit geeigneten Maßnahmen zu begrenzen. Hinsichtlich Aufbau und Organisation des Finanzrisikomanagements wird auf den Lagebericht (Kapitel „Struktur und Instrumente des Risikomanagementsystems“) verwiesen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen von durch den Vorstand verab-

schiedeten Konzernrichtlinien, die einer laufenden Überprüfung unterliegen. Im Einzelnen stellen sich die in Verbindung mit Finanzinstrumenten bestehenden Risiken sowie das damit korrespondierende Risikomanagement wie folgt dar:

### Marktrisiken

#### a) Währungsrisiken

Die im Zusammenhang mit der Begebung der USD-Anleihen entstandenen zahlungswirksamen Währungsrisiken wurden durch den zeitgleichen Abschluss von Fremdwährungsswaps (Cross Currency Swaps) ausgeschaltet. Darüber hinaus ist Vonovia im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit weiterhin keinen wesentlichen Währungsrisiken ausgesetzt.

#### b) Zinsrisiken

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist Vonovia zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiken durch Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung sowie durch Neu- und Anschlussfinanzierungen ausgesetzt. In diesem Zusammenhang findet eine laufende Beobachtung der Zinsmärkte durch den Geschäftsbereich Finanzen und Treasury statt. Die Beobachtungen fließen in die Finanzierungsstrategie mit ein.

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie werden zur Begrenzung bzw. Steuerung der Zinsrisiken derivative Finanzinstrumente, insbesondere EUR-Zinsswaps eingesetzt. Nach der von Vonovia verfolgten Strategie ist der Einsatz von Derivaten nur dann erlaubt, wenn ihnen bilanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, vertragliche Ansprüche oder Verpflichtungen und geplante, hochwahrscheinliche Transaktionen zugrunde liegen.

Eine Sensitivitätsanalyse zu den Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten ist diesem Kapitel vorangestellt; die Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die Cashflow Hedges findet sich im Kapitel [40] Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps.

### Kreditrisiken

Vonovia ist einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das aus einer möglichen Nichterfüllung einer Vertragspartei resultiert. Zur Risikominimierung werden Finanztransaktionen nur mit Banken und Partnern getätigt, deren Bonität von einer Ratingagentur mindestens auf dem Niveau von Vonovia eingeschätzt wird. Diesen Kontrahenten werden Volumenlimits zugewiesen, die vom Vorstand beschlossen wurden. Die Steuerung und Überwachung der Kontrahentenrisiken erfolgt zentral durch den Bereich Finanzen und Treasury.

### Liquiditätsrisiken

Die Konzerngesellschaften von Vonovia sind in nennenswertem Umfang durch Fremdkapital finanziert. Die Finanzierungen sind aufgrund ihres hohen Volumens zum Teil einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Insbesondere im Rahmen der sogenannten Finanzkrise sind die Liquiditätsrisiken aus Finanzierungen mit hohen Volumina (Volumenrisiken) im Finanzierungsbereich deutlich geworden. Zur Begrenzung dieser Risiken ist Vonovia in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern, überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt und setzt diese zielgerichtet ein. Zusätzlich werden die bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit unterzogen, um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen.

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

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

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglichen, nicht diskontierten Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:



in Mio. €	Buchwert 31.12.2015	2016		2017		2018 bis 2022	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten							
gegenüber Kreditinstituten	6.643,7	138,2	201,6	142,2	204,8	194,2	5.479,8
gegenüber anderen Kreditgebern	8.219,0	131,4	710,8	183,0	1.431,0	526,5	4.300,8
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	77,2	77,2	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	99,3	5,8	-	5,9	-	31,9	-
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	57,6	-	36,8	-	2,8	-	18,0
Cashflow Hedges (Zinsen)	144,5	65,9	-	44,6	-	47,6	-
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) US-\$ in €	-154,3	-33,4	-	-33,4	-669,6	-53,0	-
€		25,0	-	25,0	554,7	42,7	-
Zinsabgrenzungen Swaps	1,2	1,2	-	-	-	-	-

Vonovia hat im April 2014 eine nachrangige Hybridanleihe emittiert, deren Anleihebedingungen ein erstmaliges Sonderkündigungsrecht für den Emittenten nach fünf Jahren vorsehen. Aus Gründen des Vorsichtsprinzips ist das Nominal dieser Anleihen in den Tilgungen der Jahre 2018–2022 ausgewiesen, obwohl die vertragliche Laufzeit deutlich über diesen Horizont hinaus geht.

#### Betriebsmittelkreditlinie

Im September 2015 hat Vonovia mit der Commerzbank AG einen Vertrag über einen Kreditrahmen (Working Capital Facility) in Höhe von 300 Mio. € abgeschlossen. Diese unbesicherte Kreditlinie hat eine Laufzeit bis September 2018 und wird auf EURIBOR-Basis zuzüglich Margenaufschlag verzinst. Eine Inanspruchnahme als Betriebsmittelkredit bestand zum 31. Dezember 2015 nicht. Darüber hinaus existiert zwischen Vonovia und der Commerzbank ein Avalkreditrahmenvertrag über 10 Mio. €, der zum Geschäftsjahresende mit rund 3,6 Mio. € durch herausgelegte Avale in Anspruch genommen war.

Im Rahmen der Übernahme der GAGFAH wurden nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von 64 Mio. € übernommen, die zu den jeweiligen Zinszahlungsterminen sukzessive reduziert werden. Dabei handelt es sich um eine Liquiditätskreditlinie in Höhe von derzeit 45,3 Mio. € zwischen der Goldman Sachs Bank USA und der GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 LIMITED und einer Liquiditätskreditlinie in einem Volumen von aktuell 16,8 Mio. € zwischen der Bank of America N.A., Niederlassung London, und der GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 LIMITED.

Insgesamt verfügt Vonovia zum Stichtag über Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von 3.107,9 Mio. € (31.12.2014:

1.564,8 Mio. €); darin enthalten sind Kassenbestände und Bankguthaben in Höhe von 2.108,0 Mio. € sowie Commercial Papers im Betrag von 999,9 Mio. €. Damit können wir weiterhin die jederzeitige Zahlungsfähigkeit von Vonovia gewährleisten.

Wir verweisen auf die Ausführungen zum Finanzrisikomanagement im Lagebericht.

#### 39 Kapitalmanagement

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

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements von Vonovia werden die Mitglieder des Vorstands monatlich über die Ergebnisentwicklung und dessen potenzielle Auswirkungen auf die Kapitalstruktur informiert.

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

Das Eigenkapital von Vonovia hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Eigenkapital	11.866,9	5.962,2
Bilanzsumme	30.959,1	14.759,2
Eigenkapitalquote	38,3 %	40,4 %

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

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

#### 40

##### Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps

Das Nominalvolumen der Zinsswaps ist im Berichtsjahr bedingt durch die Übernahme der GAGFAH S.A. und den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften für zukünftige Refinanzierungen deutlich angestiegen und beträgt zum Berichtszeitpunkt 6.653,2 Mio. € (31.12.2014: 734,1 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 0,684 % und 4,470 % bei ursprünglichen Laufzeiten von zwei bis zehn Jahren.

Zur Begrenzung der Zinsänderungsrisiken hat sich die Gesellschaft angesichts des attraktiven Zinsumfelds im Berichtsjahr bereits zur Sicherung notwendiger Anschlussfinanzierungen in 2016 entschieden. Da es sich bei den Grundgeschäften im Gesamtvolumen von 2,7 Mrd. € um hochwahrscheinliche Transaktionen handelt, wurden diese Derivate in Sicherungsbeziehungen eingebracht und Hedge Accounting angewendet. Es handelt sich um fünf Forward Swaps die im Oktober 2015 designiert wurden. Die Geschäfte werden im Juli, August sowie November 2016 effektiv und haben Laufzeiten von sechs bis acht Jahren. Zum Berichtszeitpunkt wurden die Derivate mit Fair Values in Höhe von insgesamt -20,1 Mio. € ausgewiesen.

Des Weiteren wurden zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus der im Dezember 2015 emittierten Floating Rate Note (ISIN DE000A18V120) EUR-Zinsswaps im Volumen von 750 Mio. € abgeschlossen. Die Laufzeit der Derivate beträgt zwei Jahre beginnend ab dem 15. Dezember 2015. Die EURIBOR-Zahlungen wurden auf das Maximum aus 3M-EURIBOR +0,95 % und 0 % begrenzt. Diese Konventionen entsprechen der Konditionsgestaltung des Floaters, daher wurden

auch diese Derivate in Sicherungsbeziehungen eingebracht und Hedge Accounting angewendet. Zum Berichtszeitpunkt wurden die Derivate mit Fair Values in Höhe von insgesamt -0,4 Mio. € ausgewiesen.

Aufgrund eines Beschlusses des Konzernvorstands steht in 2016 die vorzeitige Rückführung diverser grundpfandrechtlich besicherter Finanzierungen an. In diesem Zusammenhang galt es, die mit den korrespondierenden Sicherungsgeschäften begründeten Bewertungseinheiten neu zu beurteilen. Die Derivate dienen der Absicherung von künftig erwarteten Zinszahlungsströmen (Cashflow Hedge). Zahlungsströme, die nach dem vorgesehenen Rückzahlungstermin in 2016 fällig werden, werden nicht mehr erwartet, auch wenn derzeit noch keine Kündigung der Darlehen erfolgt ist. Somit verkürzt sich im Rahmen des Hedge Accountings die Restlaufzeit der Grundgeschäfte auf den Zeitpunkt der geplanten Rückzahlung. Weiterhin wird das vormals erwartete Grundgeschäft in Form von Zinszahlungen nach dem Rückzahlungstermin in 2016 nicht mehr erwartet. Aus diesem Grund wurden für sieben Zinsswaps die bilanziellen Bewertungseinheiten beendet. Der bisher erfolgsneutral den sonstigen Rücklagen belastete effektive Anteil an ihren negativen Marktwerten wurde insofern erfolgswirksam reklassifiziert. Bis zur tatsächlichen Rückführung der Grundgeschäfte reduzieren die nunmehr freistehenden Derivate trotz Auflösung der Bewertungseinheiten das aus den Finanzierungen resultierende Zinsänderungsrisiko.

Sämtliche Derivate sind gegenüber den emittierenden Banken in eine Netting-Vereinbarung einbezogen worden. Während die Fremdwährungsswaps mit jeweils positiven Marktwerten bilanziert wurden, haben alle Zinsswaps zum Bilanzstichtag einen negativen Marktwert. Da die Instrumente mit unterschiedlichen Banken abgeschlossen wurden, findet weder eine wirtschaftliche noch eine bilanzielle Verrechnung statt.

Die wesentlichen Parameter der Zinsswaps stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	Nominalbetrag	Laufzeitbeginn von	Laufzeitende bis	Aktueller Durchschnitts- zinssatz (inkl. Marge)
<b>Prehedging</b>	500,0	29.08.2016	29.08.2024	0,998 %
<b>Prehedging</b>	500,0	29.08.2016	29.08.2022	0,725 %
<b>Prehedging</b>	600,0	28.11.2016	28.11.2024	1,068 %
<b>Prehedging</b>	800,0	29.08.2016	29.08.2023	0,890 %
<b>Prehedging</b>	300,0	25.07.2016	25.07.2024	0,993 %
<b>Unternehmensanleihe (EMTN)</b>				
Grundgeschäfte	750,0	15.12.2015	15.12.2017	3M-EURIBOR-Marge 0,95 %
Zinsswaps	750,0	15.12.2015	15.12.2017	0,835 %
<b>Portfoliofinanzierungen</b>				
<b>Norddeutsche Landesbank (1)</b>				
Grundgeschäfte	137,5	30.03.2012	31.12.2018	6-M-EURIBOR-Marge 1,04 %-2,19 %
Zinsswaps	137,5	30.03.2012	31.12.2018	2,4 %
<b>Corealcredit Bank AG</b>				
Grundgeschäfte	154,0	14.12.2010	31.12.2018	3M-EURIBOR-Marge 0,88 %
Zinsswaps	169,9	13.04.2011	13.04.2018	3,335 %
<b>AXA S.A. (Société Générale S.A.)</b>				
Grundgeschäfte	155,4	26.06.2013	29.06.2018	3M-EURIBOR-Marge 2,25 %
Zinsswaps	144,3	30.09.2013	26.06.2018	1,360 %
<b>Norddeutsche Landesbank (2)</b>				
Grundgeschäfte	84,1	28.06.2013	30.06.2023	3M-EURIBOR-Marge 1,47 %
Zinsswaps	84,1	28.06.2013	30.06.2023	2,290 %
<b>GAGFAH:</b>				
<b>GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 (CMBS GRF-1)</b>				
Grundgeschäfte	1.850,6	20.06.2013	27.08.2018	3M-EURIBOR-Marge 1,15 %-4,15 %
Zinsswaps	1.850,6	20.06.2013	27.08.2018	1,058 %
<b>GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 (CMBS GRF-2)</b>				
Grundgeschäfte	679,8	21.10.2013	27.11.2018	3M-EURIBOR-Marge 1,0 %-4,75 %
Zinsswaps	581,2	21.10.2013	27.11.2018	1,2195 %
<b>Portfoliofinanzierungen</b>				
<b>Corealcredit Bank AG (2)</b>				
Grundgeschäfte	94,1	14.11.2013	14.10.2016	3M-EURIBOR- Marge 2,4 %
Zinsswaps	75,6	14.11.2013	14.10.2016	0,684 %
<b>Berlin-Hannoversche Hypothekbank (Landesbank Berlin) (2)</b>				
Grundgeschäfte	228,3	18.12.2014	19.10.2021	3M-EURIBOR-Marge 1,0 %-2,15 %
<b>Deutsche Bank AG</b>				
Zinsswaps	160,0	20.10.2014	20.10.2021	1,153 %

In 2013 wurden zu gleichen Teilen mit JP Morgan Limited und der Morgan Stanley Bank International Limited jeweils zwei Sicherungsinstrumente (Cross Currency Swaps/CCS) abgeschlossen, die mit der Begebung zweier Anleihen in Höhe von insgesamt 1.000 Mio. US-\$ Wirksamkeit erlangten. Die auf jeweils 375 Mio. US-\$ lautenden CCS hatten eine Laufzeit von

vier Jahren, die auf jeweils 125 Mio. US-\$ lautenden Sicherungsinstrumente wurden ursprünglich für zehn Jahre abgeschlossen; somit ist das aus den Zins- und Tilgungsleistungen resultierende EUR-USD-Währungsrisiko für die gesamte Laufzeit der Anleihe eliminiert.

Das Nominalvolumen der CCS beträgt zum Berichtszeitpunkt unverändert 739,8 Mio. €. Die Zinskonditionen betragen für vier Jahre 2,97% und für zehn Jahre 4,58%.

in Mio.	Nominal- betrag US-\$	Nominal- betrag €	Laufzeit- beginn von	Laufzeitende bis	Zinssatz US-\$	Zinssatz €	Sicherungs- kurs US-\$/€
<b>J.P. Morgan Securities plc</b>							
<b>Morgan Stanley &amp; Co. International plc</b>							
Grundgeschäfte	750,0	554,9	02.10.13	02.10.17	3,20%		
Grundgeschäfte	250,0	184,9	02.10.13	02.10.23	5,00%		
CCS	750,0	554,9	02.10.13	02.10.17		2,97%	1,3517
CCS	250,0	184,9	02.10.13	02.10.23		4,58%	1,3517

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

Im Berichtsjahr wurden die Zinsswaps zum 31. Dezember 2015 mit ihren negativen Marktwerten (clean present Fair Values) in Höhe von insgesamt -144,5 Mio. € (31.12.2014: -54,5 Mio. €) ausgewiesen, während zum gleichen Zeitpunkt für die Cross Currency Swaps ein positiver Marktwert in Höhe von 154,3 Mio. € (31.12.2014: 50,6 Mio. €) ausgewiesen wurde.

Darüber hinaus wurde zum Berichtszeitpunkt noch ein im Rahmen der Übernahme der GAGFAH S.A. identifiziertes ein-

gebettetes Derivat mit einem positiven beizulegenden Zeitwert in Höhe von 0,9 Mio. € bilanziert.

Die korrespondierenden Zinsabgrenzungen wurden in Höhe von 1,2 Mio. € (31.12.2014: 0,3 Mio. €) ausgewiesen.

Als Folge der Bewertung wurde das sonstige Ergebnis im Geschäftsjahr mit 10,0 Mio. € entlastet (2014: 31,1 Mio. € belastet).

Im Berichtsjahr ergaben sich nach Berücksichtigung latenter Steuern positive kumulierte Ineffektivitäten in Höhe von 8,9 Mio. € (2014: 1,0 Mio. €), insofern verbesserte sich das Zinsergebnis um 7,9 Mio. €.

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2015 wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Ineffektivitäten erfolgswirksam	Summe
<b>2015</b>			
+50 Basispunkte	72,8	28,9	101,7
-50 Basispunkte	-75,8	-29,0	-104,8
<b>2014</b>			
+50 Basispunkte	8,9	0,4	9,3
-50 Basispunkte	-8,7	-0,4	-9,1

Eine weitere Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsniveaus um -5 % (+5 %) nach Berücksichtigung latenter Steuern eine ergebnisneutrale Veränderung der sonstigen Rücklagen von -3,6 Mio. € (bzw. +4,1 Mio. €) ergeben würde, während parallel ergebniswirksame Ineffektivitäten in Höhe von +3,4 Mio. € (bzw. -3,7 Mio. €) entstünden. Im Vorjahr wurde eine ergebnisneutrale Veränderung der sonstigen Rücklagen von -4,1 Mio. € (bzw. +4,3 Mio. €) in Zusammenhang mit ergebniswirksamen Ineffektivitäten in Höhe von +4,1 Mio. € (bzw. -2,2 Mio. €) ermittelt.

#### 41 Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

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

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

Die Veränderung der Vorräte wegen abzurechnender Betriebskosten werden mit den erhaltenen Anzahlungen saldiert und in der Zeile Veränderung der Verbindlichkeiten abgebildet.

Unter Ausübung des Wahlrechts in IAS 7 werden Zinseinzahlungen im Cashflow aus der Investitionstätigkeit und Zinsauszahlungen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet im Wesentlichen Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen in Höhe von 84,2 Mio. € Verfügungsbeschränkungen (31.12.2014: 32,8 Mio. €).

#### 42 Eventualschulden

Haftungsverhältnisse bestehen für Sachverhalte, für die die Vonovia SE und ihre Tochtergesellschaften Garantien zugunsten verschiedener Vertragspartner gegeben haben.

Die Laufzeiten sind in vielen Fällen auf einen vereinbarten Zeitpunkt befristet. In einigen Fällen ist die Laufzeit unbefristet.

Haftungsverhältnisse von Vonovia bestehen wie folgt:

in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Grundstücksübertragungsverpflichtungen	0,6	1,7
Mietbürgschaften	0,3	0,2
Sonstige Verpflichtungen	6,3	5,7
	<b>7,2</b>	<b>7,6</b>

Die Grundstücksübertragungsverpflichtungen werden in Höhe der in Anspruch genommenen Avale ausgewiesen.

Vonovia ist Beteiligte in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstehen. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts- und Vertriebsstreitigkeiten. Keine der Rechtsstreitigkeiten wird für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von Vonovia haben.

43

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

in Mio. €	Laufzeitende der Verträge	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	Summe
<b>Mindestleasingzahlungen</b>					
<b>31. Dezember 2015</b>					
Mieten	2016-2022	6,6	13,9	-	20,5
Leasingverträge	2016-2020	13,0	15,5	-	28,5
Erbbauerechtsverträge	2017-2109	9,4	39,0	384,4	432,8
		<b>29,0</b>	<b>68,4</b>	<b>384,4</b>	<b>481,8</b>
<b>31. Dezember 2014</b>					
Mieten	2015-2020	5,1	15,4	1,0	21,5
Leasingverträge	2015-2018	10,0	14,4	-	24,4
Erbbauerechtsverträge	2017-2109	6,0	23,9	237,1	267,0
		<b>21,1</b>	<b>53,7</b>	<b>238,1</b>	<b>312,9</b>

Im Rahmen von Miet-, Pacht- und Leasingverträgen wurden im Berichtszeitraum Zahlungen in Höhe von -29,5 Mio. € (2014: 19,1 Mio. €) aufwandswirksam erfasst.

Die Erbbauerechtsverträge von Vonovia haben in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren. Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Verträge beträgt zum 31. Dezember 2015 ca. 45 Jahre. Die Erbbauerechtsgeber sind insbesondere der Bund, kirchliche Einrichtungen, Länder und Kommunen sowie die Deutsche Post AG, Bonn.

Neben den Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>		
Verträge über TV-Grundversorgung	373,7	193,6
Dienstleistungsverträge Hausmeisterdienste	23,5	44,7
IT-Dienstleistungsverträge	22,4	13,2
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	5,1	2,4
	<b>424,7</b>	<b>253,9</b>

Den Verpflichtungen aus Verträgen über die TV-Grundversorgung stehen zukünftige Erlöse aus der Vermarktung der TV-Grundversorgung gegenüber.

## Segmentberichterstattung

Vonovia ist ein integriertes Immobilienunternehmen. Im Mittelpunkt der Unternehmenspolitik steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes. Mit einer werterhöhenden Bewirtschaftung der Immobilienbestände, mit wertschöpfenden Investitionen, einem aktiven Portfoliomanagement und einem Servicegeschäft rund um die Immobilie wird ein stetiges Wachstum der Ertragskraft angestrebt. Die Immobilienbestände von Vonovia befinden sich ausschließlich in Deutschland.

Im 4. Quartal 2015 hat Vonovia ihre Organisations- und Berichtsstruktur neu aufgestellt. Das neue Segment Extension wird neben den Segmenten Bewirtschaftung und Vertrieb eigenständig geführt. Die bisher berichtspflichtigen Segmente Bewirtschaftung und Vertrieb blieben im Wesentlichen unverändert. Der Unterschied zur Vorjahresdarstellung des Segments Bewirtschaftung betrifft die Ausgliederung von allen für das Segment Extension relevanten Sachverhalten, die entsprechend dort abgebildet werden.

Im Segment Bewirtschaftung werden alle Geschäftsaktivitäten für das aktive Management sowie die Investitionen in die Wohnimmobilien zusammengefasst. Die dargestellten Instandhaltungsaufwendungen beinhalten unter anderem die zu Marktpreisen bewerteten Leistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation. In die operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung fließen nur die Betriebskosten ein, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Andere Erträge aus der Bewirtschaftung, die nicht dem Segment Extension zuzuordnen sind, werden mit den operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung saldiert.

Im neuen Segment Extension werden alle Geschäftsaktivitäten zusammengefasst, die die Erweiterung des Kerngeschäfts um zusätzliche Dienstleistungen rund um die Immobilie umfassen. Dazu zählen derzeit folgende Geschäftsaktivitäten:

- > Eigene Handwerkerorganisation
- > Organisation zur Pflege und Instandhaltung des Wohnumfelds

- > Versorgung der Mieter mit Kabelfernsehen
- > Wohneigentumsverwaltung für eigene Wohnungen sowie für Wohnungen Dritter
- > Messdienstleistungen für das Auslesen von Wasser- und Wärmeverbräuchen (Smart Metering)
- > Versicherungsdienstleistungen für eigene Bestände sowie für Bestände Dritter

Im Segment Vertrieb sind alle Geschäftsaktivitäten gebündelt, die den Einzelverkauf von Wohnungen sowie den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke betreffen.

Ein konzernweit einheitliches Planungs- und Controllingssystem gewährleistet, dass Ressourcen für die drei Segmente effizient allokiert und deren erfolgreicher Einsatz überwacht werden.

Die Berichterstattung an die zentralen Entscheidungsträger und damit die Beurteilung der Geschäftsentwicklung sowie die Allokation von Ressourcen erfolgt auf Basis dieser Segmentierung. Dementsprechend folgt die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8.22 dieser Darstellung. Dabei wird auf eine regionale Betrachtung verzichtet. Vermögens- und Schuldposten werden nicht nach Segmenten differenziert betrachtet.

Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf IFRS Rechnungslegungsstandards.

Der Vorstand als zentraler Entscheidungsträger von Vonovia überwacht anhand der Erträge sowie anhand des bereinigten EBITDA den Beitrag der Geschäftssegmente zum Unternehmenserfolg.

Das bereinigte Segment-EBITDA repräsentiert ein um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte bereinigtes Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern ohne Effekte aus Wertanpassungen gemäß IAS 40.



in Mio. €	Bewirtschaftung	Extension	Vertrieb	Sonstiges*	Konzern
<b>01.01.-31.12.2015</b>					
<b>Segmenterträge</b>	<b>1.414,6</b>	<b>428,7</b>	<b>726,0</b>	<b>220,2</b>	<b>2.789,5</b>
davon externe Erträge	1.414,6	59,3	726,0	589,6	2.789,5
davon interne Erträge	-	369,4	-	-369,4	-
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte	-	-	-658,7	-	-
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-	-	33,0	-	-
Aufwendungen für Instandhaltung	-242,2	-	-	-	-
Operative Kosten	-247,6	-391,1	-29,2	-224,6	-
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>924,8</b>	<b>37,6</b>	<b>71,1</b>	<b>-4,4</b>	<b>1.029,1</b>
Sondereinflüsse	-	-	-	-	-209,4
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-	-	-	-	18,7
<b>EBITDA IFRS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>838,4</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-	-	-	-	1.323,5
Abschreibungen	-	-	-	-	-13,4
Erträge aus sonstigen Beteiligungen	-	-	-	-	-3,6
Finanzerträge	-	-	-	-	8,0
Finanzaufwendungen	-	-	-	-	-418,4
<b>EBT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.734,5</b>
Ertragsteuern	-	-	-	-	-739,8
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>994,7</b>

\* Bei den Erträgen in den Segmenten Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb handelt es sich um die Erträge, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (chief operating decision maker) regelmäßig berichtet werden. Die Erträge in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich aus der Weiterbelastung der Betriebskosten in Höhe von 620,7 Mio. € sowie aus Konsolidierungseffekten zusammen. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges“ ausgewiesen. Gleichwohl ist die Kostenseite Bestandteil des Reportings an den Vorstand, um eine effiziente Bewirtschaftung sicherzustellen.

**KONZERNABSCHLUSS - KONZERNANHANG**

in Mio. €	Bewirtschaftung	Extension	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
<b>01.01.-31.12.2014</b>					
<b>Segmenterträge</b>	<b>789,3</b>	<b>211,1</b>	<b>287,3</b>	<b>156,2</b>	<b>1.443,9</b>
davon externe Erträge	789,3	28,9	287,3	338,4	1.443,9
davon interne Erträge	-	182,2	-	-182,2	-
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte	-	-	-243,4	-	-
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-	-	24,8	-	-
Aufwendungen für Instandhaltung	-145,1	-	-	-	-
Operative Kosten	-161,1	-187,5	-18,6	-159,0	-
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>483,1</b>	<b>23,6</b>	<b>50,1</b>	<b>-2,8</b>	<b>554,0</b>
Sondereinflüsse	-	-	-	-	-54,0
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-	-	-	-	0,3
<b>EBITDA IFRS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>500,3</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-	-	-	-	371,1
Abschreibungen	-	-	-	-	-7,4
Erträge aus sonstigen Beteiligungen	-	-	-	-	-3,4
Finanzerträge	-	-	-	-	8,8
Finanzaufwendungen	-	-	-	-	-280,3
<b>EBT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>589,1</b>
Ertragsteuern	-	-	-	-	-179,4
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>409,7</b>

\* Bei den Erträgen in den Segmenten Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb handelt es sich um die Erträge, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (chief operating decision maker) regelmäßig berichtet werden. Die Erträge in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich aus der Weiterbelastung der Betriebskosten in Höhe von 349,1 Mio. € sowie aus Konsolidierungseffekten zusammen. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges“ ausgewiesen. Gleichwohl ist die Kostenseite Bestandteil des Reportings an den Vorstand, um eine effiziente Bewirtschaftung sicherzustellen. Abweichend von der Darstellung des Vorjahres werden nunmehr die auf das Segment Extension entfallenden Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung im Segment Extension ausgewiesen.

Teile der Geschäftsaktivitäten, die zur Erweiterung der Wertschöpfungskette beitragen und Services rund um die Immobilien betreffen, die in 2014 im Geschäftssegment Bewirtschaftung ausgewiesen wurden, sind nunmehr im neuen Geschäftssegment Extension dargestellt und aus dem Segment Bewirtschaftung entsprechend ausgegliedert. In den Vorjahreszahlen 2014 war der konsolidierte Ergebnisbeitrag dieser Geschäftsaktivitäten mit den übrigen operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung verrechnet. Aufgrund der separaten Darstellung des neuen Segments Extension erfolgte eine Anpassung der Bewirtschaftungskosten 2014 von vormals -140,3 Mio. € auf -161,1 Mio. €.

**45**  
**Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen**

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

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats oder deren direkte Familienangehörige unterhalten über die Organbeziehungen hinaus keine persönlichen Geschäftsbeziehungen zu Gesellschaften des Vonovia Konzerns.

Hinsichtlich der Gesamtvergütung von Vorstand und Aufsichtsrat sei an dieser Stelle auf den Vergütungsbericht sowie das Kapitel [47] Bezüge verwiesen.

**46**  
**Anteilsbasierte Vergütung**

**Vorstand**

Im Rahmen des Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) wurden den damaligen Vorständen in 2013 insgesamt 931.030 virtuelle Aktien (SAR = Stock Appreciation Rights) gewährt, die in fünf Jahrestanchen zu je 20 % der gewährten Gesamtzahl an virtuellen Aktien ausgezahlt werden. Dabei entspricht der beizulegende Wert dem finanzmathematisch ermittelten Zeitwert der erwarteten Vergütung über den gesamten Fünfjahreszeitraum. Diese virtuellen Aktien werden je Jahrestanche auf Basis einer vertraglich festgelegten Formel in Auszahlungsbeträge umgewandelt. Damit ist dieser LTIP als anteilsbasierter Vergütungsplan auf Barausgleichsbasis bzw. als sogenannter Cash-Settled-Plan nach IFRS 2 zu qualifizieren.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2015 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTIP wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche	Ende der Sperrfrist	Rolf Buch	Klaus Freiberg	Dr. A. Stefan Kirsten
2015	28.02.2016	2.302.870	-	-
2015	11.07.2016	-	1.355.937	1.355.937
2016	28.02.2017	1.722.453	-	-
2016	11.07.2017	-	1.045.798	1.045.798
2017	28.02.2018	1.358.497	-	-
2017	11.07.2018	-	839.594	-

Aus dem LTIP-Programm resultiert im Berichtsjahr 2015 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 5,7 Mio. € (2014: 10,9 Mio. €), der mit 3,0 Mio. € auf Rolf Buch, mit 1,8 Mio. € auf Klaus Freiberg und mit 0,9 Mio. € auf Dr. A. Stefan Kirsten entfällt.

Durch das Ausscheiden von Monterey Holdings S.à r.l. (MHI) als Mehrheitsaktionärin in 2014 wurden wesentliche Kriterien dieses LTIP erfüllt, sodass er wiederum durch einen neuen variablen langfristigen Vergütungsplan (LTIP-„Plan“) ersetzt wurde.

Im Rahmen des neuen LTIP-„Plan“ werden den Vorständen zum 1. Januar eines Kalenderjahres, mit Wirkung ab dem 1. Januar 2015, eine feste Anzahl virtueller Aktien (phantom stocks) (Performance Share Units „PSU“) gewährt, die nach dem Ablauf der vierjährigen „Performanceperiode“ in Abhängigkeit

vom Erreichen eines vorher definierten Zielerreichungsgrades ausbezahlt werden. Der Zielerreichungsgrad, der den Auszahlungsbetrag aus dem LTIP-„Plan“ bestimmt, wird abgeleitet aus den Zielgrößen Relative Total Shareholder Return (RTSR), Entwicklung des NAV je Aktie, Entwicklung des FFO 1 je Aktie sowie des Kundenzufriedenheits Index (CSI), die jeweils gleich mit 25 % gewichtet sind. Damit stellt der LTIP-„Plan“ eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich (Cash-Settled-Plan) nach IFRS 2 dar; umgekehrt kann der Auszahlungsanspruch bei Nichterreichung des definierten Zielerreichungsgrades komplett entfallen.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2015 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTIP wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche	Ende der Sperrfrist	Rolf Buch	Thomas Zinnöcker	Klaus Freiberg	Dr. A. Stefan Kirsten	Gerald Klinck
2015-2017	31.12.2017	-	-	146.037	146.037	89.613
2015-2018	31.12.2018	330.059	189.786	110.024	110.024	66.014

Aus dem LTIP-„Plan“ resultiert im Berichtsjahr 2015 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 1,2 Mio. € (2014: - Mio. €), der mit jeweils 0,3 Mio. € auf Rolf Buch, Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten, mit 0,2 Mio. € auf Thomas Zinnöcker mit 0,1 Mio. € auf Gerald Klinck entfällt.

Für weitere Ausführungen verweisen wir auf den Vergütungsbericht.

#### Führungskräfte unterhalb der Vorstandsebene

In 2014 wurde für die erste Führungsebene ein virtuelles Aktienprogramm (LTIP) mit Wirkung ab dem 1. Januar 2014 beschlossen. Dabei erhalten die Führungskräfte jeweils am 1. Januar eines Kalenderjahres virtuelle Aktien. Die Bedingungen des LTIP orientieren sich grundsätzlich an den Bedingungen des Vorstands-LTIP. Die Laufzeit des LTIP beträgt drei Jahre.

Die Zielerreichung wird jährlich anhand drei gleich gewichteter Ziele (AFFO, NAV, TSR) bestimmt und ist auf 150 % für jedes Ziel begrenzt. Über die dreijährige Laufzeit hinweg wird eine Summe gebildet. Für die am 1. Januar 2014 zugeteilten virtuellen Aktien beträgt die Wartezeit drei Kalenderjahre und endet somit am 31. Dezember 2016.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2015 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche	Ende der Sperrfrist	31. Dezember 2015
2014	31.12.2016	620.814
2015	31.12.2017	250.964

Aus dem LTIP-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2015 ein Aufwand von 0,7 Mio. € (2014: 0,4 Mio. €).

Im Rahmen der Akquisition der GAGFAH wurden anteilsbasierte Vergütungsprogramme für die GAGFAH-Führungskräfte übernommen. Dabei handelt es sich um Vergütungspläne mit Barausgleich. Die virtuellen Aktien werden über einen Zeitraum von drei aufeinander folgenden Jahren gewährt, zu je einer Tranche pro Jahr. Ausübungsbedingungen sind die entsprechende Zielerfüllung sowie die ununterbrochene Ableistung der Dienstzeit in jedem Erdienungszeitraum.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2015 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche	Ende der Sperrfrist	31. Dezember 2015
2014	31.12.2016	813.325
2015	31.12.2017	1.108.083

Aus dem LTIP-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2015 ein Aufwand von insgesamt 0,5 Mio. € (2014: - Mio. €).

#### Mitarbeiter

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

Aus dem neuen Mitarbeiteraktienprogramm resultiert im Berichtsjahr 2015 ein Aufwand von insgesamt 0,7 Mio. € (2014: 0,5 Mio. €), der direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet ist.

#### 47

#### Bezüge

##### Bezüge des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr Gesamtbezüge in Höhe von 1,6 Mio. € (2014: 1,1 Mio. €) für ihre Tätigkeit erhalten.

### Gesamtbezüge des Vorstands

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

Gesamtbezüge des Vorstands in €	Rolf Buch CEO		Thomas Zinnöcker CRO seit 1. April 2015		Klaus Freiberg COO	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Festvergütung	900.000	900.000	-	600.000	550.000	550.000
Barvergütung/Entgeltumwandlung	180.000	180.000	-	112.500	110.000	110.000
Nebenleistungen	38.545	38.702	-	19.713	30.032	22.813
<b>Summe</b>	<b>1.118.545</b>	<b>1.118.702</b>	<b>-</b>	<b>732.213</b>	<b>690.032</b>	<b>682.813</b>
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	700.000	693.000	-	1.284.600	440.000	434.808
Mehrfährige variable Vergütung (LTIP-„Plan“)						
2015-2017	-	-	-	-	-	419.790
2015-2018	-	1.263.136	-	907.879	-	421.045
<b>Summe</b>	<b>700.000</b>	<b>1.956.136</b>	<b>-</b>	<b>2.192.479</b>	<b>440.000</b>	<b>1.275.643</b>
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>1.818.545</b>	<b>3.074.838</b>	<b>-</b>	<b>2.924.692</b>	<b>1.130.032</b>	<b>1.958.456</b>

Gesamtbezüge des Vorstands in €	Dr. A. Stefan Kirsten CFO		Gerald Klinck CCO seit 1. April 2015		Gesamtbezüge	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Festvergütung	550.000	550.000	-	412.500	2.000.000	3.012.500
Barvergütung/Entgeltumwandlung	109.600	109.600	-	82.500	399.600	594.600
Nebenleistungen	36.525	36.665	-	15.300	105.102	133.193
<b>Summe</b>	<b>696.125</b>	<b>696.265</b>	<b>-</b>	<b>510.300</b>	<b>2.504.702</b>	<b>3.740.293</b>
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	440.000	434.500	-	330.000	1.580.000	3.176.908
Mehrfährige variable Vergütung (LTIP-„Plan“)						
2015-2017	-	419.790	-	314.842	-	1.154.422
2015-2018	-	421.045	-	315.784	-	3.328.889
<b>Summe</b>	<b>440.000</b>	<b>1.275.335</b>	<b>-</b>	<b>960.626</b>	<b>1.580.000</b>	<b>7.660.219</b>
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>1.136.125</b>	<b>1.971.600</b>	<b>-</b>	<b>1.470.926</b>	<b>4.084.702</b>	<b>11.400.512</b>

Die Vorstandsmitglieder erhalten keine zusätzliche Vergütung für die Übernahme von Mandaten in Konzerngesellschaften.

Klaus Freiberg und Thomas Zinnöcker wählten für ihre Ansprüche in Höhe von 110.000 € und 112.500 € die Barauszahlung.

### Pensionsverpflichtungen gegenüber Mitgliedern des Vorstands

Rolf Buch, Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck führen auf Basis der Festvergütung ihren vertraglichen Anteil von 20 % mit 180.000 € (Rolf Buch), 109.600 € (Dr. A. Stefan Kirsten) und 82.500 € (Gerald Klinck) dem Entgeltumwandlungssystem zu.

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

in €	Beitrag insgesamt zum 31. Dezember		Pensionsverpflichtung nach IFRS (DBO) zum 31. Dezember	
	2014	2015	2014	2015
Rolf Buch	180.000	180.000	852.454	1.324.821
Dr. A. Stefan Kirsten	109.600	109.600	1.024.355	1.255.072
Gerald Klinck	-	82.500	-	223.785

#### Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebenen

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2015 0,2 Mio. € (2014: 1,0 Mio. €). Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen betragen 13,2 Mio. € (31.12.2014: 13,9 Mio. €).

#### 48 Honorare des Abschlussprüfers

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurden folgende Honorare (einschließlich Auslagen und ohne USt.) abgerechnet:

in Mio. €	2015	2014
Abschlussprüfungen	3,1	2,1
Andere Bestätigungsleistungen	2,0	0,8
Steuerberatungsleistungen	0,0	0,2
Sonstige Leistungen	0,1	0,2
	<b>5,2</b>	<b>3,3</b>

Die anderen Bestätigungsleistungen umfassen im Wesentlichen die Erteilung von Comfort Letters für Akquisitionenprojekte und Finanzierungsmaßnahmen.

#### 49 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 14. Oktober 2015 hatte der Vorstand der Vonovia SE den Aktionären der Deutschen Wohnen AG ein öffentliches Übernahmeangebot für deren Aktien unterbreitet. Am 1. Dezember 2015 hatte die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Angebotsunterlage für die Pflichtveröffentlichung nach §§ 34, 14 Abs 2 und 3 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) genehmigt. Das Bundeskartellamt hat die Genehmigung zu der geplanten Transaktion am 7. Dezember 2015 ohne Auflage erteilt.

Das öffentliche Übernahmeangebot endete mit Ablauf der Annahmefrist vom 9. Februar 2016. Zu diesem Zeitpunkt hatten weniger Aktionäre der Deutschen Wohnen AG für das Übernahmeangebot der Vonovia SE votiert, als dies nach den Übernahmbedingungen notwendig gewesen wäre. Das Angebot wird somit nicht vollzogen werden.

Mit Kaufvertrag vom 18. November 2015 und wirtschaftlichem Übergang zum 1. Januar 2016 hat Vonovia ein Immobilienportfolio (ca. 2.400 Wohneinheiten) erworben. Der Kaufpreis beträgt unter Berücksichtigung der übernommenen Schulden 124,0 Mio. €.

Zum 1. Januar 2016 hat Vonovia im Rahmen eines Anteilskaufvertrages die IVV Immobiliengruppe übernommen. Die vorläufige Gegenleistung für den Erwerb der Geschäftsanteile beträgt 6,8 Mio. €.

Thomas Zinnöcker hat nach Ablauf des Geschäftsjahres sein Vorstandsmandat einvernehmlich niedergelegt um mit Abschluss der Integration der GAFGAH außerhalb von Vonovia Aufgaben wahrzunehmen.



50

### Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Im Februar 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft ([www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

51

### Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

„Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 der Vonovia SE in Höhe von 746.467.287,47 € einen Betrag in Höhe von 438.040.586,56 € auf die 466.000.624 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2015 an die Aktionäre als Dividende (entsprechend 0,94 € je Aktie) auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 308.426.700,91 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene zum 31. Dezember 2015 hinausgehen.

Die maximale Anzahl möglicher zusätzlicher dividendenberechtigter Aktien beträgt 65.158.718 Aktien entsprechend dem nicht ausgenutzten genehmigten Kapital von 65.158.718 Aktien. Dadurch kann sich eine maximale Erhöhung der Dividende um insgesamt 61.249.194,92 € ergeben, sodass ein verbleibender Betrag von mindestens 247.177.505,99 € auf neue Rechnung vorgetragen würde.

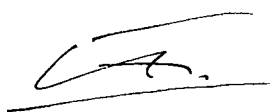
Dies entspricht einer Dividende von 0,94 € pro Aktie.

Die Ausschüttung erfolgt auf Basis der zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigten Aktien an dem der Hauptversammlung folgenden Bankarbeitstag.“

Düsseldorf, den 26. Februar 2016



Rolf Buch



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten



Gerald Klinck



INFORMATIONEN



# Informationen

# Anteilsbesitzliste der Vonovia SE

zum 31. Dezember 2015 gem. gemäß § 313 Abs. 2 HGB



Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Vonovia SE (vormals Deutsche Annington Immobilien SE)	Düsseldorf	
<b>In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen</b>		
Bau- und Siedlungsgesellschaft Dresden mbH	Dresden	100,00
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90
Beamten-Baugesellschaft Bremen Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Bremen	94,90
Börsenhof A Besitz GmbH	Bremen	94,00
Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit beschränkter Haftung	Bremen	94,90
Bundesbahn Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt/Main	94,90
Carl HR AcquiCo GmbH	Stuttgart	100,00
Carl Immo AcquiCo1 GmbH	Stuttgart	100,00
Carl Immo AcquiCo2 GmbH & Co. KG	Stuttgart	100,00
Carl Immo AcquiCo2 Verwaltungs GmbH	Stuttgart	100,00
CitCor Franconia Berlin II S.à r.l.	Luxemburg /L	94,90
CitCor Franconia Berlin III S.à r.l.	Luxemburg /L	94,90
CitCor Franconia Berlin IV S.à r.l.	Luxemburg /L	94,90
CitCor Franconia Berlin VI S.à r.l.	Luxemburg /L	94,90
CitCor Franconia Dresden I S.à r.l.	Luxemburg /L	94,90
CitCor Franconia Ost S.à r.l.	Luxemburg /L	94,90
CitCor Franconia Privatisierung S.à r.l.	Luxemburg /L	94,90
CitCor Wannsee I SARL	Luxemburg /L	94,90
DA DMB Netherlands B.V.	Eindhoven/NL	100,00
DA EB GmbH (vormals Monterey Capital I S.à r.l., Strassen/L)	Nürnberg	100,00
DA Jupiter NL JV Holdings 1 B.V.	Amsterdam/NL	100,00
DA Jupiter Wohnanlage GmbH	Düsseldorf	94,00 <sup>1)</sup>
DAIG 1. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>

**INFORMATIONEN - ANTEILSBESITZLISTE DER VONOVIA SE**

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
DAIG 10. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 11. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 12. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00
DAIG 13. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00
DAIG 14. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 15. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 16. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 17. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 18. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 19. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 2. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 20. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 21. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 22. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 23. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 24. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 25. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
DAIG 3. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 4. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 9. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,00
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobilienservice GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington McKinley Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington McKinley-Holding GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Parker GmbH	Mönchengladbach	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Sechste Beteiligungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGÉ Sechs Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOGÉ Sieben Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGÉ Vier Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOGÉ Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III mbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH	Leipzig	100,00
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche TGS GmbH	Düsseldorf	51,00
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
DW Management GmbH	Essen	100,00
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart gGmbH	Stuttgart	94,87
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Köln mbH	Köln	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90
Franconia Invest 1 GmbH	Düsseldorf	94,90
Franconia Wohnen GmbH	Düsseldorf	94,90
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
FSG Immobilien Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80
GAG ACQ Ireland Limited	Clonee/IRL	100,00
GAGFAH A Asset GmbH & Co. KG	Essen	100,00
GAGFAH Acquisition 1 GmbH	Essen	100,00
GAGFAH Acquisition 2 GmbH	Essen	100,00
GAGFAH Asset Management GmbH	Essen	100,00
GAGFAH B Beteiligungs GmbH	Essen	100,00
GAGFAH Dritte Grundbesitz GmbH	Essen	100,00
GAGFAH Erste Grundbesitz GmbH	Essen	100,00
GAGFAH Facility Management Dresden GmbH	Dresden	100,00
GAGFAH Facility Management GmbH	Essen	100,00
GAGFAH GmbH	Essen	100,00
GAGFAH Griffin GmbH	Essen	94,90
GAGFAH Griffin Holding GmbH (vormals VITU AcquiCo I GmbH)	Essen	100,00
GAGFAH Hausservice GmbH	Essen	100,00
GAGFAH Holding GmbH	Essen	100,00
GAGFAH I Invest GmbH & Co. KG	Essen	100,00
GAGFAH M Immobilien-Management GmbH	Essen	100,00
GAGFAH Operations Advisor GmbH	Essen	100,00
GAGFAH Property Management GmbH	Essen	100,00

**INFORMATIONEN - ANTEILSBESITZLISTE DER VONOVIA SE**

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
GAGFAH S.A.	Luxemburg/L	93,84
GAGFAH Transaktionsmanagement GmbH	Essen	100,00
GAGFAH WEG Service GmbH	Essen	100,00
GAGFAH Zweite Grundbesitz GmbH	Essen	100,00
GBH Acquisition GmbH	Essen	100,00
GBH Heidenheim Verwaltung GmbH	Heidenheim an der Brenz	100,00
GBH Service GmbH	Heidenheim an der Brenz	100,00
GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 LIMITED	Dublin/IRL	0,00 <sup>2)</sup>
GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 LIMITED	Dublin/IRL	0,00 <sup>2)</sup>
HaBeGe Bau- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Essen	100,00
Haus- und Boden-Fonds 38	Essen	54,15
Immo Service Dresden GmbH	Dresden	100,00
Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG	Düsseldorf	92,71
IVS Immobilienversicherungsservice GmbH	Mülheim an der Ruhr	100,00
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,91
KALIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Grünwald	94,90
Kieler Stadtentwicklungs- und Sanierungsgesellschaft mbH	Kiel	94,95
Kieler Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Kiel	94,90
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Liegenschaften Weissig GmbH	Dresden	100,00
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Neues Schweizer Viertel Betriebs + Service GmbH & Co. KG	Berlin	94,99
NILEG Commercial Asset GmbH & Co. KG	Hannover	100,00
NILEG Immobilien Holding GmbH	Hannover	100,00
NILEG Norddeutsche Beteiligungs GmbH	Hannover	100,00
NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH	Hannover	100,00
NILEG Real Estate GmbH	Hannover	100,00
NILEG Real Estate Management GmbH	Hannover	100,00
NILEG Residential Asset GmbH & Co. KG	Hannover	100,00
Opera Co-Acquisition GmbH & Co. KG	Dresden	94,90
Opera Co-Acquisition GP GmbH	Dresden	94,80
Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Osnabrück	100,00
Parkhaus Prohlis GmbH	Dresden	70,00
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Prince AcquiCo S.à r.l. (vormals PATRIZIA Acquihold S.à r.l.)	Luxemburg/L	100,00
RSTE Objektgesellschaft Wohnanlagen für Chemnitz mbH	Wuppertal	94,73
Schweizer Viertel Grundstücks GmbH	Berlin	100,00
„Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90



Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Süddeutsche Wohnen Gebäude GmbH	Stuttgart	100,00
Süddeutsche Wohnen GmbH	Stuttgart	94,33
Süddeutsche Wohnen Grundstücksgesellschaft mbH	Stuttgart	100,00
Süddeutsche Wohnen Management Holding GmbH & Co. KG	Stuttgart	100,00
Süddeutsche Wohnen Privatisierung Zwischenmiet GmbH & Co. KG	Stuttgart	100,00
Süddeutsche Wohnen Service Holding GmbH & Co. KG	Stuttgart	100,00
Süddeutsche Wohnen Zwischenmiet GmbH & Co. KG	Stuttgart	100,00
SÜDOST WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	100,00
UC ACQ Ireland Limited	Clonee/IRL	0,00 <sup>2)</sup>
Verimmo2 GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Vonovia Eigentumsverwaltungs GmbH (vormals Deutsche Annington Eigentumsverwaltungs GmbH )	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Elbe Wohnen GmbH (vormals Deutsche Annington Regenerative Energien GmbH)	Bochum	100,00
Vonovia Finance B.V. (vormals Deutsche Annington Finance B.V.)	Amsterdam/NL	100,00
Vonovia Immobilien Treuhand GmbH (vormals Deutsche Annington Service GmbH, Frankfurt/Main)	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement GmbH (vormals Deutsche Annington Immobilienmanagement GmbH)	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Kundenservice GmbH (vormals Deutsche Annington Kundenmanagement GmbH)	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Mess Service GmbH (vormals GAGFAH Verwaltung GmbH)	Essen	100,00
Vonovia Modernisierungs GmbH (vormals Deutsche Annington WOG E Fünf Verwaltungs GmbH)	Düsseldorf	100,00
Vonovia Wohnumfeld Service GmbH (vormals Deutsche Annington Revisionsgesellschaft mbH)	Düsseldorf	100,00
WBN Asset GmbH & Co. KG	Hannover	100,00
WBN Beteiligungs GmbH	Hannover	100,00
WGNorden Asset GmbH & Co. KG	Hannover	100,00
WGNorden Beteiligungs GmbH	Hannover	100,00
WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	100,00
WOBA HOLDING GMBH	Dresden	100,00
WOHNBAU NORDWEST GmbH	Dresden	100,00
Wohnungsbau Niedersachsen GmbH (WBN)	Hannover	94,85
Wohnungsgesellschaft Norden mit beschränkter Haftung	Hannover	94,88
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,90
12. CR Immobilien-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. SÜDOST WOBA Striesen KG	Leipzig	0,02 <sup>2)</sup>

**Nach der Equity-Methode konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen**

Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oesselse „Langes Feld“ GbR	Essen	50,00
Möser GbR	Essen	50,00
Objekt Dresden GbR	Hannover	50,00
Wolmirstedt GbR	Essen	50,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€ 31.12.2014	Jahresüberschuss T€ 31.12.2014
Hellerhof GmbH	Frankfurt/Main	13,17	61.202	7.194
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Bochum	14,15	88.869	3.119

<sup>1)</sup> Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

<sup>2)</sup> Beherrschung aufgrund vertraglicher sowie faktischer Umstände gemäß IFRS 10

# Weitere Angaben zu den Organen



## Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2015 fünf Mitglieder an.

### Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Executive Officer  
Verantwortungsbereich General Counsel, Personalmanagement – Bereich DA, Revision und Unternehmenskommunikation

Mandate:

- > GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Woldemar-Winkler-Stiftung der Sparkasse Gütersloh (Mitglied des Ausschusses)

### Klaus Freiberg, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Operating Officer  
Verantwortungsbereich Produktmanagement, Zentrale Bewirtschaftung und in den Regionen Nord, Ost, West, Mitte, Süd und Süd-Ost, IT/Prozessmanagement und TGS

Mandat:

- > VBW Bauen und Wohnen GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)

### Dr. A. Stefan Kirsten, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer  
Verantwortungsbereich Finanzen, Investor Relations, Rechnungswesen, Steuern und Versicherungen

Mandate:

- > AVW Versicherungsmakler GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Jerónimo Martins SGPS, S.A. (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > SOCIEDADE Francisco Manuel dos Santos B. V. (Mitglied des Aufsichtsrats)

### Gerald Klinck, Mitglied des Vorstands (seit 1. April 2015)

Aufgabenbereich: Chief Controlling Officer  
Verantwortungsbereich Controlling, Portfolio Controlling, Valuation, Einkauf und WEG

Mandate:

- > BeLouNa UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (Kommanditist)
- > BeLouNa Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt) (Gesellschafter)

### Thomas Zinnöcker, stellvertretender Vorsitzender des Vorstands (vom 1. April 2015 bis 31. Januar 2016)

Aufgabenbereich: Chief Restructuring Officer  
Verantwortungsbereich Akquisition, Vertrieb, Integration GAGFAH, Personalmanagement – Bereich GAGFAH, Neubau/Flächenmanagement

Mandate:

- > Stiftung Becker & Kries (Mitglied des Kuratoriums)
- > CORESTATE Capital AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (Präsident des Vereinsvorstands)
- > ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (Stellvertretender Präsident des Vereinsvorstands).

## Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat ist gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 30. April 2015 um drei auf zwölf (12) Mitglieder erweitert worden. Für das nach der Mandatsniederlegung ausgeschiedene Mitglied ist durch das Amtsgericht Düsseldorf am 22. Oktober 2015 ein neues Mitglied bestellt worden.

### Dr. Wulf H. Bernotat, Vorsitzender

Ehemaliger Vorstandsvorsitzender der E.ON SE

Mandate:

- > Allianz SE (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- > Bernotat & Cie. GmbH (Managing Director)
- > Bertelsmann SE & Co. KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Bertelsmann Management SE (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Deutsche Telekom AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Metro AG (Mitglied des Aufsichtsrats bis 4. September 2015)

### Burkhard Ulrich Drescher

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

Mandat:

- > STEAG Fernwärme GmbH (Mitglied des Beirats)

### Prof. Dr. Edgar Ernst

Präsident der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e. V.

Mandate:

- > Deutsche Postbank AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > DMG MORI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > TUI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Wincor Nixdorf AG/Wincor Nixdorf International GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats bis 25. Januar 2016)

### Dr. Florian Funck

Mitglied des Vorstands der Franz Haniel & Cie. GmbH

Mandate:

- > Metro AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > TAKKT AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

### Dr. Ute Geipel-Faber (ab 1. November 2015)

Unternehmensberaterin

Mandat:

- > Bayerische Landesbank (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Invesco Real Estate (Senior Advisor)

### Hendrik Jellema (ab 2. Juni 2015)

Vorstandsvorsitzender der Stiftung Berliner Leben

### Daniel Just (ab 2. Juni 2015)

Vorstandsvorsitzender der Bayerischen Versorgungskammer

Mandate:

- > RREEF Investment GmbH (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- > Universal Investment GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats ab 1. Januar 2016)

### Hildegard Müller

Ehemalige Vorsitzende der Hauptgeschäftsführung des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft

### Prof. Dr. Klaus Rauscher

Unternehmensberater

Mandate:

- > Drägerwerk AG & Co. KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Dräger Medical GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Dräger Safety GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Drägerwerk Verwaltungs AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Stiftung Berliner Philharmoniker (Mitglied des Stiftungsrats)

### Clara-Christina Streit

Ehemalige Senior Partnerin bei McKinsey & Company, Inc.

Mandate:

- > Delta Lloyd N.V. (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Jerónimo Martins SGPS S.A. (Mitglied des Verwaltungsrats)
- > UniCredit S.p.A. (Mitglied des Verwaltungsrats)
- > Vontobel Holding AG (Mitglied des Verwaltungsrats)

### Christian Ulbrich

Vorsitzender der Geschäftsführung von Jones Lang La Salle EMEA (Europa, Mittlerer Osten und Afrika) sowie Mitglied des Vorstands der an der New Yorker Börse notierten Jones Lang La Salle Inc.

Mandat:

- > 38. VIGAVI Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (Geschäftsführer)

**Gerhard Zeiler (ab 2. Juni 2015)**

Präsident der Turner Broadcasting Systems International Inc.

Mandat:

- > Central European Media Enterprises Ltd. (CME)  
(Mitglied des Board of Directors)

**Ausgeschieden aus dem Aufsichtsrat**

**Manuela Better (bis 31. Mai 2015)**

Ehemalige Vorstandsvorsitzende der Hypo Real Estate Holding AG (HRE) sowie ehemaliges Mitglied des Vorstands der Deutschen Pfandbriefbank AG (pbb)

Mandate:

- > AXA Konzern AG, Köln (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Deutsche EuroShop AG, Hamburg (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Dr. Ingrid Better Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG  
(Geschäftsführerin)

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers



An die Vonovia SE, Düsseldorf (bis 18. August 2015; Deutsche Annington Immobilien SE):

## Vermerk zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der Vonovia SE, Düsseldorf (bis 18. August 2015; Deutsche Annington Immobilien SE), und ihrer Tochtergesellschaften – bestehend aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft.

## Verantwortung des Vorstands für den Konzernabschluss

Der Vorstand der Vonovia SE (bis 18. August 2015; Deutsche Annington Immobilien SE) ist verantwortlich für die Aufstellung dieses Konzernabschlusses. Diese Verantwortung umfasst, dass dieser Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften aufgestellt wird und unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Der Vorstand ist auch verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

## Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Konzernabschluss abzugeben. Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Abschlussprüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist.

Eine Abschlussprüfung umfasst die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Konzernabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, das relevant ist für die Aufstellung eines Konzernabschlusses, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Ziel hierbei ist es, Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden und der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### **Prüfungsurteil**

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung des Konzernabschlusses zu keinen Einwendungen geführt hat.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2015 sowie der Ertragslage für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr.

#### **Vermerk zum zusammengefassten Lagebericht**

Wir haben den beigefügten zusammengefassten Lagebericht der Vonovia SE (bis 18. August 2015: Deutsche Annington Immobilien SE), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 geprüft. Der Vorstand der Vonovia SE ist verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 2 HGB und unter Beachtung der für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Danach ist die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der zusammengefasste Lagebericht mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Abschlussprüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung des zusammengefassten Lageberichts zu keinen Einwendungen geführt hat.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts gewonnenen Erkenntnisse steht der zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Essen, den 29. Februar 2016

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Hain  
Wirtschaftsprüfer



Rehen  
Wirtschaftsprüfer

# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Bilanzzeit



„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Düsseldorf, den 26. Februar 2016

Rolf Buch  
(CEO)

Klaus Freiberg  
(COO)

Dr. A. Stefan Kirsten  
(CFO)

Gerald Klinck  
(CCO)



# Berichterstattung nach EPRA



Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte Immobiliengesellschaften in Europa als Alternative zu klassischen Anlagewerten zu erweitern. Die Vonovia SE ist seit 2013 Mitglied der EPRA. Am 8. September 2015 wurde Rolf Buch in das Board of Directors der EPRA in Berlin gewählt.

Zur besseren Vergleichbarkeit der Immobiliengesellschaften und zur Präsentation immobilienwirtschaftlicher Besonderheiten hat die EPRA einen Rahmen für eine standardisierte Berichterstattung über die IFRS hinaus geschaffen. Nachfolgend sollen in dieser EPRA Berichterstattung die Kennzahlen entsprechend der EPRA Empfehlungen (Best Practice Recommendations, BPR) dargestellt werden. Diese werden nur teilweise von Vonovia als Steuerungskennzahlen verwendet und daher teilweise außerhalb des Lageberichts erörtert. Sie stellen Non-GAAP-Measures dar. Wir weisen darauf hin, dass sich die EPRA-BPR sowohl auf Wohnimmobilien- als auch auf Gewerbeimmobilienunternehmen beziehen.

in Mio. €	2015	2014	Veränderung in %
EPRA NAV	13.988,2	6.578,0	112,7
EPRA NNNAV	12.988,2	6.150,2	111,2
EPRA Überschuss	239,5	169,8	41,0
EPRA Nettoanfangsrendite in %	5,6	5,9	-0,3 pp
EPRA „topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	5,6	6,0	-0,4 pp
EPRA Leerstandsquote in %	2,5	3,0	-0,5 pp
EPRA Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten) in %	31,9	35,7	-3,8 pp
EPRA Kostenquote (exkl. direkte Leerstandskosten) in %	30,1	34,0	-3,9 pp

## NAV/NNNAV

Die NAV-Darstellung gemäß EPRA Definition hat das Ziel, den Nettoinventarwert in einem langfristig orientierten Geschäftsmodell auszuweisen. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um die latenten Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien, um den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente und die latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente adjustiert. Zur Erhöhung der Transparenz wird ebenfalls ein sogenannter bereinigter EPRA NAV ausgewiesen, bei dem der vollständige Goodwill eliminiert wird.

Auf Basis des EPRA NAV erfolgen Anpassungen um den Fair Value der finanziellen Verbindlichkeiten sowie der darauf entfallenden latenten Steuern. Als Ergebnis soll der EPRA NNNAV den fairen Wert eines Immobilienunternehmens darstellen.

in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung in %
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>10.620,5</b>	<b>4.932,6</b>	<b>115,3</b>
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.241,2	1.581,0	105,0
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	169,9	88,1	92,8
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-43,4	-23,7	83,1
<b>EPRA NAV</b>	<b>13.988,2</b>	<b>6.578,0</b>	<b>112,7</b>
Goodwill	-2.714,7	-106,0	2.461,0
<b>Bereinigter EPRA NAV</b>	<b>11.273,5</b>	<b>6.472,0</b>	<b>74,2</b>
<b>EPRA NAV pro Aktie in €**</b>	<b>30,02</b>	<b>23,04</b>	<b>30,3</b>
<b>Bereinigter EPRA NAV pro Aktie in €**</b>	<b>24,19</b>	<b>22,67</b>	<b>6,7</b>

in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung in %
<b>EPRA NAV</b>	<b>13.988,2</b>	<b>6.578,0</b>	<b>112,7</b>
Fair Value finanzielle Verbindlichkeiten	-1.495,9	-634,7	135,7
Latente Steuern auf Fair Value finanzielle Verbindlichkeiten	495,9	206,9	139,7
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>12.988,2</b>	<b>6.150,2</b>	<b>111,2</b>
<b>EPRA NNNAV PRO AKTIE IN €**</b>	<b>27,87</b>	<b>21,54</b>	<b>29,4</b>

\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps

\*\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2015: 466.000.624, 31.12.2014: 271.622.425, Vorjahreswert TERP-adjusted

## EPRA Überschuss

Der EPRA Überschuss stellt die nachhaltige Dividendenfähigkeit eines Immobilienunternehmens dar. Ausgehend vom Periodenergebnis erfolgen Anpassungen um die Wertveränderungen des Vermögens und der Schulden sowie Bereinigun-

gen um Kosten für Akquisitionen und deren Integration. Als unternehmensspezifische Anpassungen werden aperiodische und einmalige Zinsaufwendungen sowie Steuern, die keinen laufenden Ertragssteuern entsprechen, eliminiert.

in Mio. €	2015	2014	Veränderung in %
<b>Periodenergebnis IFRS</b>	<b>994,7</b>	<b>409,7</b>	<b>142,8</b>
Wertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-1.323,5	-371,1	256,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-119,0	-69,0	72,5
Steuern auf das Vertriebsergebnis	17,0	6,4	165,6
Wertveränderungen von Finanzinstrumenten und verbundenen Abschlusskosten	51,8	28,8	79,9
Akquisitionskosten	179,8	44,0	308,6
Latente Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen	438,7	121,0	262,6
<b>EPRA Überschuss</b>	<b>239,5</b>	<b>169,8</b>	<b>41,0</b>
<b>EPRA Überschuss je Aktie in €* </b>	<b>0,51</b>	<b>0,59</b>	<b>-13,6</b>
Anpassung aperiodischer/einmaliger Zinsaufwand	22,4	36,8	-39,1
Anpassung sonstige latente/aperiodische Steuern	273,9	44,0	522,5
<b>Angepasster EPRA Überschuss</b>	<b>535,8</b>	<b>250,6</b>	<b>113,8</b>
<b>Bereinigter EPRA NAV pro Aktie in €* </b>	<b>1,15</b>	<b>0,88</b>	<b>31,0</b>

\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2015: 466.000.624, 31.12.2014: 271.622.425, Vorjahreswert TERP-adjusted

## EPRA Nettoanfangsrendite

Die EPRA Nettoanfangsrendite zeigt das Verhältnis der angepassten Marktwerte der Immobilien zu den annualisierten Mieterträgen. Dabei werden die Fair Values um die enthaltenen

Anschaffungsnebenkosten bereinigt. Die Topped-up-Nettoanfangsrendite wird zusätzlich um die Vermietungsanreize angepasst.

in Mio. €	2015	2014	Veränderung in %
Investment Properties	23.431,3	12.687,2	84,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	678,1	53,8	1.160,4
<b>Vekehrswert des Immobilienportfolios (netto)</b>	<b>24.109,4</b>	<b>12.741,0</b>	<b>89,2</b>
Erwerbsnebenkosten	1.993,4	1.103,1	80,7
<b>Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)</b>	<b>26.102,8</b>	<b>13.844,1</b>	<b>88,5</b>
Annualisierte Mieterträge	1.493,7	831,5	79,6
nicht umlegbare Objektkosten	-27,1	-10,9	148,6
<b>Annualisierte Netto-Mieterträge</b>	<b>1.466,6</b>	<b>820,6</b>	<b>78,7</b>
Anpassungen für Vermietungsanreize	1,8	3,3	-45,5
<b>Topped-up annualisierte Mieterträge</b>	<b>1.468,4</b>	<b>823,9</b>	<b>78,2</b>
<b>EPRA Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>5,6</b>	<b>5,9</b>	<b>-0,3 pp</b>
<b>Topped-up EPRA Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>5,6</b>	<b>6,0</b>	<b>-0,4 pp</b>

### EPRA Leerstandsquote

Die Berechnung der EPRA Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der Marktmiete der leerstehenden Wohnimmobilien

zur Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios, d. h. die im Kapitel Bewirtschaftung dargestellte Leerstandsquote wird mit der Marktmiete der Wohnimmobilien bewertet.

in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung in %
Marktmiete der leerstehenden Wohnungen	42,3	28,9	46,4
Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios	1.678,0	950,4	76,6
<b>EPRA Leerstandsquote in %</b>	<b>2,5</b>	<b>3,0</b>	<b>-0,5 pp</b>

### EPRA Kostenquote

Als Verhältnis von EPRA Kosten zu Bruttomieteinnahmen gibt die EPRA Kostenquote eine Aussage zur Kosteneffizienz eines Immobilienunternehmens. Es erfolgen Anpassungen um Erbbauzinsen sowie direkte Leerstandskosten. Die EPRA Kostenquote entspricht damit in ihrer Aussage der EBITDA-Marge. Zur Erhöhung der Transparenz erfolgt eine unternehmens-

spezifische Anpassung um die Aufwendungen der Instandhaltung, da diese von der Rechnungslegung zur Aktivierung von Instandhaltungsleistungen sowie der Instandhaltungsstrategie der Gesellschaft als solches abhängen. Die angepasste EPRA Kostenquote entspricht damit in ihrer Aussage der EBITDA-Marge exklusive der Instandhaltung.

in Mio. €	2015	2014	Veränderung in %
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung/Extension/Sonstiges	-958,0	-503,9	90,1
Mieteinnahmen	1.414,6	789,3	79,2
Aufwendungen für Instandhaltung	-242,2	-145,1	66,9
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>214,4</b>	<b>140,3</b>	<b>52,8</b>
Aufwendungen für Instandhaltung	242,2	145,1	66,9
Erbbauzinsen	-8,2	-5,2	57,7
<b>EPRA Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)</b>	<b>448,4</b>	<b>280,2</b>	<b>60,0</b>
Direkte Leerstandskosten	-24,5	-13,6	80,1
<b>EPRA Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)</b>	<b>423,9</b>	<b>266,6</b>	<b>59,0</b>
Mieteinnahmen	1.414,6	789,3	79,2
Erbbauzinsen	-8,2	-5,2	57,7
<b>Bruttomieteinnahmen</b>	<b>1.406,4</b>	<b>784,1</b>	<b>79,4</b>
<b>EPRA Kostenquote (inklusive direkte Leerstandskosten) in %</b>	<b>31,9</b>	<b>35,7</b>	<b>-3,8 pp</b>
<b>EPRA Kostenquote (exklusive direkte Leerstandskosten) in %</b>	<b>30,1</b>	<b>34,0</b>	<b>-3,9 pp</b>
Anpassung Instandhaltung	242,2	145,1	66,9
<b>Angepasste EPRA Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)</b>	<b>206,2</b>	<b>135,1</b>	<b>52,6</b>
<b>Angepasste EPRA Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)</b>	<b>181,7</b>	<b>121,5</b>	<b>49,5</b>
<b>Angepasste EPRA Kostenquote (inklusive direkte Leerstandskosten) in %</b>	<b>14,7</b>	<b>17,2</b>	<b>-2,6 pp</b>
<b>Angepasste EPRA Kostenquote (exklusive direkte Leerstandskosten) in %</b>	<b>12,9</b>	<b>15,5</b>	<b>-2,6 pp</b>

# Glossar



## Bereinigtes EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen)

Das bereinigte EBITDA ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen, (einschließlich der Erträge aus übrigen Beteiligungen), das um periodenfremde, einmalige und betriebszweckfremde Sondereinflüsse und um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), Aufwendungen für die Vorbereitung des Börsengangs, sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszahlungen.

## Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

Das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung wird errechnet, indem die operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung und Aufwendungen für Instandhaltung von den Mieteinnahmen der Gruppe abgezogen werden.

## Bereinigtes EBITDA Extension

Das bereinigte EBITDA Extension wird errechnet, indem die operativen Kosten von den Erträgen des Segments abgezogen werden.

## Bereinigtes EBITDA Vertrieb

Das bereinigte EBITDA Vertrieb errechnet sich durch Subtraktion aller betrieblichen Aufwendungen (ohne Gemeinkosten), die im Zusammenhang mit Verkaufsaktivitäten entstehen, von dem von der Gruppe generierten Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien sowie durch Anpassung des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien an bestimmte Neuklassifizierungs- und Zeiteffekte.

## Core-/ Non-Core-Immobilien

Immobilien, die dem Kernbestand (Core) bzw. dem Nicht-Kernbestand (Non-Core) zugerechnet werden. Non-Core-Immobilien sind Immobilien, die sich für eine Bewirtschaftung mit unseren Prozessen und aufgrund ihrer Eigenschaften oder Lage weniger eignen. Darüber hinaus besitzen wesentliche Teile von ihnen ein unterdurchschnittliches Zukunftspotenzial und werden gemäß Strategie mittelfristig veräußert. Core-Immobilien sind unsere Immobilien im Vermietungsportfolio und Privatisierungsportfolio.

## Covenants

Auflagen in Kreditverträgen oder Anleihebedingungen, die in die Zukunft gerichtete Verpflichtungen des Kreditnehmers oder Anleiheschuldners zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen beinhalten.

## CSI (Customer Satisfaction Index)

Der CSI wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen erhoben und spiegelt die Wahrnehmung und Akzeptanz unserer Dienstleistungen durch unsere Kunden wider. Bei der Ermittlung des CSI werden Punktbewertungen zum Immobilienbestand und Umfeld, zur Kundenbetreuung, zur kaufmännischen und technischen Betreuung sowie zum Instandhaltungs- und Modernisierungsmanagement berücksichtigt.

## EPRA (European Public Real Estate Association)

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte Immobilien-gesellschaften in Europa als Alternative zu klassischen Anlagewerten zu erweitern.

### EPRA NAV/Bereinigter EPRA NAV

Die NAV-Darstellung gemäß EPRA-Definition hat das Ziel, den Nettoinventarwert in einem langfristig orientierten Geschäftsmodell auszuweisen. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente und der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente adjustiert. Zur Erhöhung der Transparenz wird ebenfalls ein sogenannter bereinigter EPRA NAV ausgewiesen, bei dem der vollständige Goodwill eliminiert wird.

### EPRA Kennzahlen

Hinsichtlich der Erläuterung der EPRA Kennzahlen verweisen wir auf Kapitel Berichterstattung nach EPRA, S. 237 ff.

### Fair Value (Verkehrswert)

Bewertung gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Zeitwert eines Vermögensgegenstands. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben.

### FFO (Mittel aus der operativen Tätigkeit)

Der FFO stellt die nachhaltige Ertragskraft des operativen Geschäfts. Neben dem bereinigten EBITDA werden im FFO die wiederkehrenden zahlungswirksamen Nettozinsaufwendungen aus originären Finanzinstrumenten sowie Ertragsteuern berücksichtigt. Die Kennzahl wird nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern ist als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen.

### FFO 1/FFO 1 vor Instandhaltung/ FFO 2/AFFO

Die Vonovia unterscheidet zwischen

FFO 1: Das Periodenergebnis bereinigt um das bereinigte Ergebnis aus Vertrieb, die Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, periodenfremde, einmalige und betriebszweckfremde Sondereinflüsse Einmal- bzw. Sondereinflüsse, das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, latente und aperiodische laufende Steuern (Steueraufwand/-ertrag), Transaktionskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen, Bewertungseffekte von Finanzinstrumenten, die Aufzinsung von Rückstellungen insbesondere Pensionsrückstellungen, sowie sonstige nicht nachhaltig anfallende aperiodische Zinsaufwendungen und -erträge.

Bei dem FFO 1 (vor Instandhaltung) wird das FFO 1 um den Aufwand für Instandhaltung angepasst.

AFFO bezeichnet das investitionsbereinigte FFO 1, bei dem FFO 1 um die kapitalisierte Instandhaltung bereinigt ist.

Bei dem FFO 2 wird das bereinigte EBITDA Vertrieb zum FFO 1 für die jeweiligen Zeiträume hinzugerechnet und um die auf den Vertrieb entfallenen FFO-Steuern korrigiert.

### Instandhaltung

Instandhaltung umfasst die Maßnahmen, die erforderlich sind, während der Nutzungsdauer der Immobilie den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern und die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkungen entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.

### Leerstandsquote

Anzahl leer stehender Wohneinheiten bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand in Prozent. Gezählt werden die Leerstände zum jeweiligen Monatsende.

### LTV-Ratio (Loan-to-Value-Ratio)

LTV-Ratio bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der originären Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Fremdwährungseffekte, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, zur Summe der Verkehrswerte des Immobilienbestands.

### Mieteinnahmen

Mieteinnahmen sind der aktuelle Bruttoertrag für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen vor Abzug nicht-übertragbarer Betriebskosten

### Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind nachhaltig und langfristig wertsteigernde Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand. Im Rahmen der energetischen Sanierung erfolgen sie typischerweise an der Gebäudehülle sowie an den Allgemeinflächen inkl. der Wärme- und Stromversorgung. Beispielhaft sind hier zu nennen: der Einbau von Heizungsanlagen, die Sanierung von Balkonen oder die nachträgliche Anbringung von Fertigteilbalkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z. B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen wie z. B. Fassadendämmung, Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke. Im Rahmen der Wohnungssanierung erfolgt eine Aufwertung – ggf. neben der Modernisierung der Wohnungselektrik – typischerweise durch den Einbau moderner bzw. barrierearmer Bäder, durch den Einbau neuer Türen und die Verlegung hochwertiger bzw. rutschfester Oberböden. Fallweise werden auch die Grundrisse an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst.

### Monatliche Ist-Miete

Die monatliche Ist-Miete (in €/m<sup>2</sup>) – aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum jeweiligen Monatsende vor Abzug nicht-übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten eigenen Wohneinheiten.

Die Ist-Miete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet. Die monatliche Ist-Miete (in €/m<sup>2</sup>) like-for-like bezeichnet die monatliche Ist-Miete für das Wohnungsportfolio, das 12 Monate vorher bereits im Bestand der Vonovia war, d.h. Portfolioveränderungen in diesem Zeitraum werden bei der Ermittlung der Ist-Miete like-for-like nicht berücksichtigt.

### Rating

Bei einem Rating werden Schuldner oder Wertpapiere hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeit oder Kreditqualität nach Bonitätsgraden eingestuft. Die Einstufung wird in der Regel von sogenannten Ratingagenturen vorgenommen.

### Verkehrswert-Step-up

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

### Zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE)

Die zahlungsmittelgenerierende Einheit ist im Zusammenhang mit der Werthaltigkeitsprüfung eines Goodwills als kleinste Gruppe von Vermögensgegenständen definiert, die Mittelzu- und Mittelabflüsse unabhängig von der Nutzung anderer Vermögenswerte oder anderer Cash-Generating Units (CGU) generiert.



# Kontakt



## Vonovia SE

Philippstraße 3  
44803 Bochum  
Tel. +49 234 314-0  
Fax +49 234 314-1314  
info@vonovia.de  
www.vonovia.de

## Ihre Ansprechpartner

### Konzernkommunikation

Klaus Markus  
Leiter Konzernkommunikation  
Tel. +49 234 314-1149  
Fax +49 234 314-1309  
E-Mail: klaus.markus@vonovia.de

### Investor Relations

Thomas Eisenlohr  
Leiter Investor Relations  
Tel. +49 234 314-2384  
Fax +49 234 314-2995  
E-Mail: thomas.eisenlohr@vonovia.de

# Finanzkalender



- 3. März 2016** Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2015
- 12. Mai 2016** Hauptversammlung in Düsseldorf
- 12. Mai 2016** Veröffentlichung des Zwischenberichts Januar – März 2016
- 2. August 2016** Veröffentlichung des Zwischenberichts Januar – Juni 2016
- 3. November 2016** Veröffentlichung des Zwischenberichts Januar – September 2016

---

## Hinweis

Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Geschäftsbericht finden Sie auf der Internetseite unter [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)

Ausschließlich aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir im Bericht auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten selbstverständlich für beide Geschlechter.

## Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2015 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Vonovia SE dar.

## Impressum

Herausgeber: Der Vorstand der Vonovia SE  
Konzept und Realisierung: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg  
Vorstandsfotografie: Catrin Moritz  
Stand: März 2016  
© Vonovia SE, Bochum

