

Zusammengefasster Lagebericht

Unser nachhaltiges und robustes Geschäftsmodell ist Grundlage für eine auch im Pandemiejahr 2020 positive Geschäftsentwicklung. Die hinsichtlich Nachhaltigkeit und Innovation geschärfte Strategie sichert die weiterhin positive Fortentwicklung von Vonovia in die Zukunft. Ziel: Klimaneutraler Gebäudebestand mit dem Jahr 2050.

46	Grundlagen des Konzerns
53	Innovationsplattform Vonovia
56	Nichtfinanzielle Erklärung
73	Portfoliostruktur
83	Unternehmenssteuerung
88	Wirtschaftsbericht
115	Weitere gesetzliche Angaben
124	Chancen und Risiken
138	Prognosebericht

Grundlagen des Konzerns

Rahmenbedingungen des Wohnimmobilienmarkts und gesellschaftliche Megatrends

Das Jahr 2020 wird als das Jahr der Corona-Pandemie in Erinnerung bleiben. Weltweit führte diese Pandemie zu bisher ungeahnten negativen Auswirkungen auf die Volkswirtschaften mit der Folge einer ausgeprägten Rezession. Sowohl die EU als auch die Bundesregierung haben historische Hilfspakete als Gegenmaßnahmen aufgelegt, trotzdem können keine verlässlichen Aussagen hinsichtlich des Verlaufs einer ökonomischen Erholung getroffen werden. Es wird inzwischen deutlich, dass die Corona-Krise deutlichere Spuren in der deutschen Wirtschaft hinterlässt als noch im Frühjahr 2020 angenommen.

Das Statistische Bundesamt hat ermittelt, dass die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 um 5,0 % zurückgegangen ist. Der größte Unsicherheitsfaktor bei der weiteren Prognose dieser Zahl bleibt der ungewisse Pandemieverlauf. Die Institute nehmen an, dass die Infektionsschutzmaßnahmen zusammen mit dem Fortschreiten der Impfungen im Verlauf des Sommerhalbjahres soweit gedrosselt werden können, dass sie die ökonomische Aktivität nicht mehr nennenswert beeinträchtigen. Unsicher ist, in welchem Umfang es noch zu Unternehmensinsolvenzen im In- und Ausland kommt.

Erkennbar ist bereits, wie die Corona-Pandemie das Arbeitsleben verändert und zu einer wachsenden Dynamik der **Digitalisierung** führt. Dies wirkt sich nicht nur auf das Dienstreiseverhalten aus, sondern stellt auch neue Anforderungen an **Geschäfts- und Büroimmobilien sowie Wohnimmobilien**. Nur dank der heute schon erreichten Fortschritte bei der Digitalisierung konnten durch weitreichendes mobiles Arbeiten noch schlimmere Folgen der Pandemie auf die Volkswirtschaft verhindert werden. Diese Erfahrungen werden auch in Zukunft das Arbeitsleben, das Pendlerverhalten sowie die Anforderungen an die Wohnsituation vieler Menschen verändern.

Neben Corona waren im Jahr 2020 wieder extreme Wetterphänomene auffällig, deren Ursachen – im Wesentlichen

weitgehend einhellig – im **weltweiten Klimawandel**, verursacht durch den menschengemachten Anstieg der Durchschnittstemperaturen, gesehen werden. Wetterphänomene wie Hitze, Trockenheit und Feuer auf der einen Seite, Starkregen, Überflutungen, Gletscherschmelze und steigende Meeresspiegel auf der anderen Seite verursachen bzw. verstärken negative ökonomische Folgen und damit verbunden die weltweiten Migrationsbewegungen. Allein das Aufbegehren der Jugend, wie es in der Fridays-for-Future-Bewegung zum Ausdruck kommt, zeigt, dass Unternehmen nicht mehr nur singulär auf die Stakeholder am Eigen- und Fremdkapitalmarkt schauen können, sondern sie sich heute **multiplen Stakeholderbedürfnissen** und Anforderungen stellen müssen, die auf ein Unternehmen als gesellschaftlichen Akteur gerichtet sind. Aus dem Shareholder-Value-Ansatz entwickelt sich zunehmend der **Stakeholder-Value-Ansatz**, in dem ein Unternehmen seine Licence to Operate darlegen muss.

Die Vereinten Nationen haben mit ihren **Sustainable Development Goals (SDGs)** den Rahmen für zukünftiges Handeln formuliert; auch die Europäische Union hat durch den **Green Deal** Initiativen und Direktiven für eine nachhaltigere Welt bereits auf den Weg gebracht. Vonovia stellt sich den Zukunftsfragen in diesem Zusammenhang insbesondere mit Blick auf **klimaneutrales Wohnen**. Rund ein Drittel der CO₂-Emissionen in Deutschland entsteht beim Betrieb von Gebäuden. Energie wird in Gebäuden vor allem zur Bereitstellung von Warmwasser und Raumwärme benötigt. Der Energieverbrauch und damit die Emissionen hängen insbesondere vom energetischen Zustand eines Gebäudes und der Effizienz der Heizung ab.

Die Corona-Pandemie wie auch der Klimawandel haben deutlich die **Nachhaltigkeit** und **Zukunftsfähigkeit** einzelner Geschäftsmodelle aufgezeigt. Neben dem Klimawandel stellen die weiteren **Megatrends Urbanisierung** und Wohnungsmangel sowie der **demografische Wandel** zukünftige Determinanten des unternehmerischen Handelns von Vonovia dar.

Fehlprognosen auf regionaler und nationaler Ebene haben in der jüngsten Vergangenheit in Deutschland zu einer **strukturellen Unterversorgung mit Wohnraum** geführt. Für Vonovia bedeutet dies, über den Weg des klimaneutralen Wohnens weiterhin bezahlbaren Wohnraum auch durch eigene Neubauprojekte sozialverantwortlich zur Verfügung zu stellen. Dazu zählt insbesondere die zielgerichtete **Entwicklung der Quartiere** als Hauptgestaltungsfeld einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Wohnungswirtschaft.

Im Jahr 2020 hat das Fehlverhalten einzelner Entscheidungsträger in der deutschen Wirtschaft das Vertrauen der Zivilgesellschaft in eine verlässliche, vertrauensvolle und transparente Unternehmensführung erschüttert. Die Bundesregierung hat hierzu u. a. am 16. Dezember 2020 den Entwurf eines Finanzmarktstabilisierungsgesetzes auf den Weg gebracht. Gerade nach 2020 ist es umso wichtiger, dass sich Unternehmen generell einer **strikten Corporate Governance** unterwerfen und diese glaubhaft leben.

Vonovia hat deshalb in der jüngsten **Überarbeitung der Unternehmensstrategie** die oben genannten Megatrends explizit adressiert. Dabei wurde die Unternehmensstrategie klar auf die zukünftigen Anforderungen ausgerichtet, die sich aus den Themen der Nachhaltigkeit, explizit dem Klimaschutz, sowie aus der gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung für Mieter, Kunden und Mitarbeiter ergeben. Eine vertrauensvolle, verlässliche und transparente Unternehmensführung wird zukünftige Entscheidungen immer vor dem Hintergrund ihrer Nachhaltigkeit bewerten.

Vonovia verpflichtet sich klar und deutlich den Klimaschutzziele und einem CO₂-neutralen Gebäudebestand bis 2050 sowie einer verlässlichen und transparenten Unternehmensführung.

Das Unternehmen

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

Das Geschäftsmodell von Vonovia hat sich in Zeiten der Corona-Pandemie bisher als robust und weitestgehend **widerstandsfähig** erwiesen. Es gab keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Im Mittelpunkt der Arbeit in der jüngsten Vergangenheit

stand die erfolgreiche Aufrechterhaltung der Geschäftsprozesse sowie der Schutz von Kunden und Mitarbeitern. Der bereits hohe **Digitalisierungsgrad** der Geschäftsprozesse erlaubte einen praktisch reibungslosen Übergang zur Remote-Arbeit bei den Back-Office-Funktionen. Unterbrechungen auf den Baustellen waren nicht nennenswert.

Das Geschäftsmodell ist darüber hinaus **langfristig zukunftsfähig** ausgerichtet, denn es kann zur Lösung der Klimaschutzziele durch nachhaltigen Neu- und Umbau, die CO₂-Reduktion im Immobilienbestand sowie durch Innovationen auf den Gebieten Energiemix, Materialien, Biodiversität sowie Emissionen und Abfall beitragen. Die **Quartiere als Hauptgestaltungsfelder** einer sozial verantwortlichen Wohnungswirtschaft sollen unter Beteiligung der Mieterinnen und Mieter durch bedarfsgerechten Wohnraum die Kundenzufriedenheit erhöhen und außerdem zur Integration unserer immer vielfältigeren Gesellschaft beitragen. Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern möchte Vonovia ein attraktiver Arbeitgeber sein, der Chancengleichheit sicherstellt und die persönliche und berufliche Entwicklung unterstützt. Eine vertrauensvolle, verlässliche und transparente Unternehmensführung stellt dafür die Basis bereit.

Vonovia bewirtschaftet einen Wohnungsbestand von rund **355.300 eigenen Wohnungen** in fast allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands. Dazu kommt ein Bestand von rund 38.200 Wohneinheiten in Schweden und rund 22.200 Wohnungen in Österreich. Der Gesamtverkehrswert beträgt rund 58,9 Mrd. € und das Nettovermögen nach EPRA-Definition rund 35,1 Mrd. € (European Public Real Estate Association; EPRA). Neben den eigenen Wohnungen verwaltet Vonovia ca. 74.000 Wohnungen für Dritte. Damit stellt Vonovia in Deutschland, Österreich und Schweden jeweils eines der führenden Wohnungsunternehmen dar, allerdings mit einem insbesondere für Deutschland sehr geringen Marktanteil von rund 1,5 % aufgrund des fragmentierten Markts. Weiterhin ist Vonovia mit einer Minderheitsbeteiligung an einem ehemaligen Portfolio der französischen Staatsbahn SNCF sowie an der niederländischen VESTEDA beteiligt.

Die **Wurzeln von Vonovia** bzw. ihrer Vorläuferunternehmen liegen im gemeinnützigen Wohnungsbau und im Werkwohnungsbaus des Ruhrgebiets im 19. Jahrhundert. So haben Deutsche Annington und GAGFAH ihren Ursprung im Wohnungsbau für Arbeitnehmer: Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften, die für Arbeiter, Angestellte und Beamte preisgünstigen Wohnraum bauten. Darunter befinden sich viele Siedlungen, die damals modellhaft waren und heute unter Denkmalschutz stehen. Das Wohnen in Quartieren, sogenannten „**Arbeitersiedlungen**“, bedeutete weit mehr als nur über erschwinglichen Wohnraum zu verfügen, man war Arbeitskollege und Nachbar, arbeitete und lebte zusammen. Die heutigen rund 600 **Quartiere** stellen für Vonovia

ein Alleinstellungsmerkmal dar und sind Dreh- und Angelpunkt für Lösungen zu den aktuellen Megatrends.

Die **Altersstruktur** des deutschen Wohnungsbestands von Vonovia von rund 355.300 Wohnungen zeigt, dass rund 69% in den Jahren 1945 bis 1980 gebaut wurden, rund 15% stammen aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg und rund 16% stammen aus der Zeit nach 1980. Nach dem Jahr 2000 wurde knapp 1% des derzeitigen Bestands gebaut.

Unternehmensstruktur

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

Der **Unternehmenssitz** der Vonovia SE ist in Deutschland. Der eingetragene Firmensitz ist seit 2017 Bochum. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in 44803 Bochum, Universitätsstraße 133. Zum 31. Dezember 2020 gehörten 588 rechtliche Einheiten bzw. Gesellschaften zur Unternehmensgruppe von Vonovia. Eine detaillierte Anteilsbesitzliste der Vonovia SE ist im Anschluss an den Konzernanhang aufgeführt.

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

Vonovias skalierbares Organisationsmodell: starke regionale Präsenz und effiziente, zentrale Shared Services

Zentral	Regional	Shared Services
<p>Portfoliomanagement</p> <ul style="list-style-type: none"> > Investitionsmanagement > Mietenkalkulation > Mietentwicklungsmanagement 	<p>Asset-Management</p> <ul style="list-style-type: none"> > Strategische Portfolioentwicklung > Stakeholder-Management 	<ul style="list-style-type: none"> > Einkauf > Finanzen/Steuern > Rechnungswesen > Controlling > Recht > IT > Personal > Unternehmenskommunikation
<p>Zentrales Immobilienmanagement</p> <ul style="list-style-type: none"> > 24/7 Kundenservice > Mietvertragsmanagement > Disposition Außendienst > Buchhaltung 	<p>Property-Management</p> <ul style="list-style-type: none"> > Lokale Bewirtschaftung > Objektbetreuung > Vermietung 	
	<p>Value-add-Management</p> <ul style="list-style-type: none"> > Technischer Service > Modernisierung > Wohnumfeld 	
	<p>Development</p> <ul style="list-style-type: none"> > Integrierte Developmentplattform > Development to sell/to hold 	

Zur Wahrnehmung der Managementfunktionen hat die Vonovia SE eine Reihe von **Servicegesellschaften** gegründet, insbesondere für die kaufmännischen und operativen Unterstützungsfunktionen, die zentral in Shared-Service-Centern zusammengefasst sind. Durch die Bündelung von Unternehmensfunktionen auf einer einheitlichen Bewirtschaftungsplattform erzielt Vonovia Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skaleneffekte und erspart somit den Konzerngesellschaften das Unterhalten eigener Funktionen. Erst diese Bündelung ermöglicht die effiziente und effektive Bewirtschaftung eines Bestands von über 415.000 Wohnungen und ist darüber hinaus die Basis für eine erfolgreiche Digitalisierung der Prozessketten. Das Developmentgeschäft wird im Wesentlichen über Projektgesellschaften gesteuert.

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

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

Parallel zur nachhaltig erfolgreichen und modernen Bewirtschaftung entwickelt Vonovia den Immobilienbestand auch durch **Akquisitionen und Verkäufe** gezielt weiter. Die mit neu erworbenen Portfolios verbundenen Ziele liegen in einer gesamthaften Stärkung der regionalen Präsenz, in der Realisierung operativer und finanzieller Skaleneffekte sowie in einer Optimierung der Strukturen. Darüber hinaus wird Vonovia im Rahmen von **Neubau- und Developmentmaßnahmen**, Nachverdichtung und Aufstockung zuneh-

mend neue Wohnungen bauen, um insbesondere der steigenden Nachfrage in den Metropolregionen gerecht zu werden. Durch die Integration des unter **BUWOG** firmierenden Developmentgeschäfts konnte Vonovia ein umfassendes Produkt- und Prozess-Know-how im Bau und in der Entwicklung von Wohnbauprojekten schaffen. Damit verfügt Vonovia neben einer **Bewirtschaftungsplattform** auch über eine komplette **Developmentplattform** entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

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

Der **Vonovia Konzern** umfasst neben der Vonovia SE insgesamt 587 Tochtergesellschaften, davon 284 im Inland.

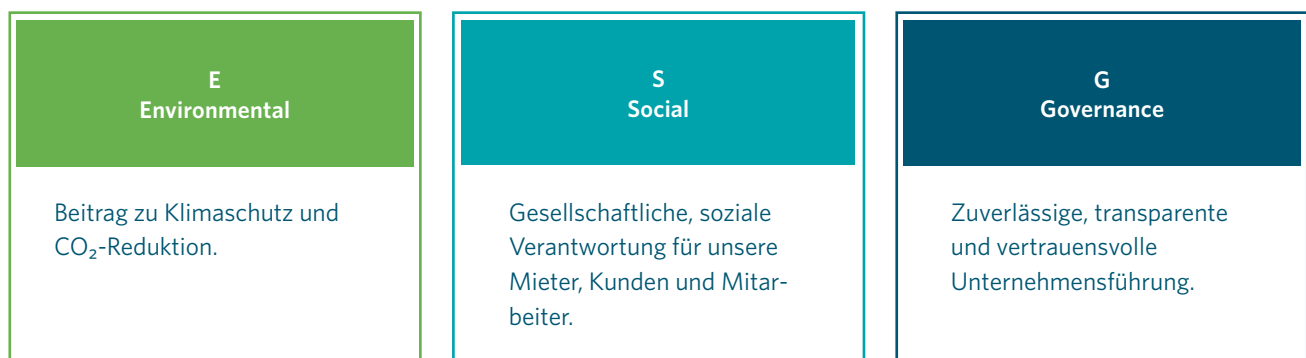
Strategie

Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten

Die mit dem IPO eingeführte **Strategie** von Vonovia hat einen hohen **Reifegrad** erreicht und ihre Tragfähigkeit und Flexibilität erwiesen. Die Kundenzufriedenheit konnte nachhaltig verbessert werden, neue Anforderungen konnten adressiert und neue Geschäftsmodelle erfolgreich etabliert werden. Diese Strategie besteht unverändert aus den **vier Grundansätzen** mit der Property-Management-Strategie, der Finanzierungsstrategie, der Portfolio-Management-Strategie und der Value-add-Strategie. Die **zwei Ergänzungsansätze** opportunistische Akquisitionen und Internationalisierung sollen die vier Grundansätze unverändert verstärken und komplettieren.

Nicht nur die immer stärker Dynamik der sogenannten **Megatrends**, sondern auch der immer stärkere Ruf verschiedenster Anspruchsgruppen nach einem nachhaltigen

Dimensionen der Nachhaltigkeit bei Vonovia



Geschäftsmodell machte es erforderlich, die bisher so erfolgreiche Strategie zu hinterfragen und **Nachhaltigkeitsaspekte** besonders herauszuarbeiten bzw. die Strategie um Nachhaltigkeitsaspekte gezielt zu ergänzen, um die **Zukunftsfähigkeit von Strategie** und Geschäftsmodell sicherzustellen.

Im Rahmen dieser kontinuierlichen Weiterentwicklung der Strategie wurden die sich dynamisch entwickelnden Megatrends und Stakeholdererwartungen analysiert und ihre Auswirkungen auf das Geschäftsmodell in der Zukunft bewertet. Als Konsequenz wurde Nachhaltigkeit inhaltlich und organisatorisch neu aufgestellt. Ziel ist es, die Integration von Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie und -prozesse auf breiter Basis voran zu treiben.

Die so geschärfte Strategie adressiert dabei gezielt auch die SDG-Nachhaltigkeitsanforderungen der UNO sowie die konkreten ESG-Ziele europäischer und nationaler Standardsetzer. Ausdruck der Integration von Nachhaltigkeit in der Strategie ist die Erweiterung des Steuerungssystems um nichtfinanzielle Kennzahlen, insbesondere in Form der Einführung des Nachhaltigkeits-Performance-Index ab 2021.

In der aktualisierten Strategie, die auch zukünftig ein **wirtschaftlich erfolgreiches Geschäftsmodell als Kern** haben wird, werden ausdrücklich nachfolgende Nachhaltigkeits-themen aufgegriffen:

1. Selbstverpflichtung zu Klimazielen und CO₂-Reduktion (E)
2. Gesellschaftliche, soziale Verantwortung für unsere Mieter, Kunden und Mitarbeiter (S)
3. Zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung, die sich an den Best Practices des Corporate Governance Kodex orientiert (G).

Mit Blick auf das Ziel eines **klimaneutralen Gebäudebestands** reichen die bisherigen Anstrengungen der energetischen Gebäudehüllensanierung und Heizungssanierung allerdings nicht aus, um die gesetzten Klimaziele zu erreichen. Es erfordert eine höhere Sanierungstiefe kombiniert mit einem Mix an erneuerbaren Energien; weg von einer kohlenstoffbasierten Energieversorgung über eine optimierte Sektorenkopplung. Nachhaltiger Neubau unter Berücksichtigung nachhaltiger Baustoffe sowie ein verantwortungsvoller Umgang mit Abwasser und Abfall sind wichtige Ergänzungen. In **Bochum-Weitmar** wird hierfür mit der **Energiezentrale der Zukunft** das erste **Energie-Forschungs- und Entwicklungszentrum** im Wohnungsbestand errichtet.

Lösungen zum Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft unter Einbindung von Innovationen und neuen Technologien werden in unseren **Quartieren** wirtschaftlich umgesetzt, um weiterhin urbanes, ökologisches und bezahlbares Wohnen sozial verantwortlich gestalten zu können. Außerdem nimmt Vonovia mit den Quartiersentwicklungen soziale Verantwortung wahr.

Vertrauensvolle, verlässliche und transparente **Governance** wird zukünftig um ein ESG-Risikomanagement, welches auch die Vorschläge der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) berücksichtigt, ergänzt. Alle Entscheidungen werden zukünftig vor dem Hintergrund ihres Einflusses auf die Nachhaltigkeitsaspekte getroffen werden.

Vonovia hatte bereits im Vorfeld eine **Organisationseinheit** unter dem Vorstandsvorsitzenden geschaffen, die die Nachhaltigkeitsaspekte im Rahmen der Strategie und im Rahmen des Geschäftsmodells koordiniert und vorantreibt sowie das externe Nachhaltigkeitsreporting verantwortet. Zusätzlich gibt es mit dem Nachhaltigkeitsgremium einen Steuerungskreis, dem neben dem gesamten Vorstand auch die Verantwortlichen für Nachhaltigkeit, Corporate Communication, Controlling, Rechnungswesen und Business Innovation angehören. Um die Nachhaltigkeitsbestrebungen richtig zu kalibrieren, hat Vonovia eine neue **Wesentlichkeitsanalyse** durchgeführt und daraus Handlungsfelder abgeleitet und einen Nachhaltigkeitsfahrplan entwickelt. Außerdem werden Chancen und Risiken aus den Handlungsfeldern im Rahmen des Risikomanagements überwacht. Alle zukünftigen Entscheidungen werden vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit gefällt.

Hoher Reifegrad der 4+2 Strategie

Die bereits eingeführten 4+2-Strategieansätze lassen sich wie folgt kurz rekapitulieren. Umfassendere Erläuterungen können den früheren Lageberichten entnommen werden:

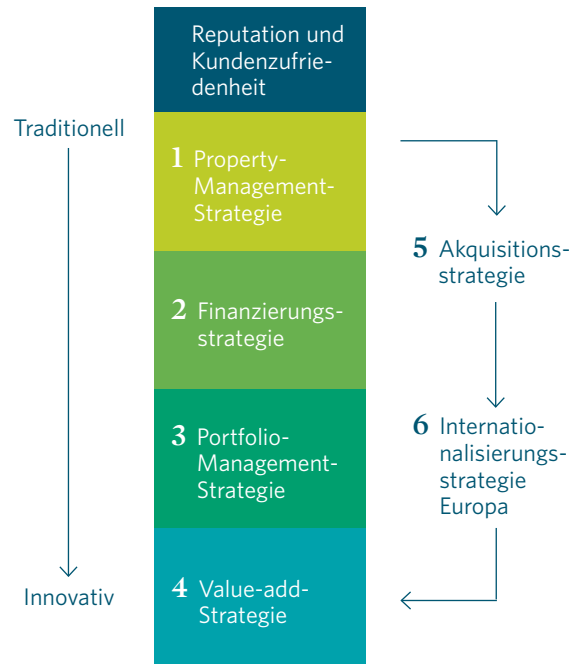
Die **Property-Management-Strategie** steht für die ausgereifte **Bewirtschaftungsplattform** zur effizienten Bewirtschaftung der Bestände und für eine erfolgreiche Skalierung des Bewirtschaftungsgeschäfts. Dazu bedient sich Vonovia einem Mix an regional-lokalen Leistungen sowie einer konzernübergreifenden Bündelung von Leistungen in zentralen Servicecentern. Dieses Know-how überträgt Vonovia auch auf das Bewirtschaftungsgeschäft in Österreich und Schweden entsprechend der dortigen Anforderungsprofile. Die Property-Management-Strategie wird insbesondere durch Digitalisierungsmaßnahmen in den zugrunde liegenden Geschäftsprozessen sowie an der Kundenschnittstelle weiterentwickelt. Dabei stellt die Mieter-App ein Leuchtturmprojekt dar.

Die **Finanzierungsstrategie** kann im Kern als umgesetzt betrachtet werden. Der Verschuldungsgrad gemessen durch den LTV (Loan-to-Value) befindet sich nachhaltig im Zielkorridor von 40 % bis 45 %. Aufgrund der breiten Basis an Eigen- und Fremdkapitalgebern und des unserer Gesellschaft von Rating-Agentur S&P erteilten Issuer-Credit-Rating von BBB+/Stable/A-2 sowie des von der Rating-Agentur Scope erteilten A- Ratings verfügt Vonovia über einen sehr guten Zugang zu den internationalen Fremd- und Eigenkapitalmärkten. Die Erhaltung der Credit-Ratings sowie die Optimierung der Finanzierungsstruktur und des Fälligkeitsprofils und das Finanzrisikomanagement stehen somit heute im Vordergrund.

Bei der **Portfolio-Management-Strategie** liegt der Schwerpunkt auf der **Optimierung des Portfolios**. Durch die Privatisierung und die Veräußerung von Non-Core-Beständen wird das Portfolio zielgerichtet bereinigt. Durch taktische Akquisitionen, Modernisierung, Neubau- und Developmentmaßnahmen wird das Portfolio dagegen zielgerichtet aufgewertet. Im Teilportfolio „Operate“ verfolgen wir den Ansatz, den Wert der Objekte durch nachhaltige Instandhaltungsmaßnahmen, Mietsteigerungen sowie eine Reduzierung der Leerstände weiter zu entwickeln. Im Teilportfolio „Invest“ schaffen wir durch ein umfangreiches Investitionsprogramm, das auch den Klimaschutz aufgreift und Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen, alters- und zeitgemäßes Wohnen umfasst, zusätzlichen Mehrwert. Im Rahmen von Nachverdichtungen werden wir auch zukünftig in unserem Bestand neuen Wohnraum durch Aufstockung und Neubau auf bestehendem Grund und Boden schaffen. Die Portfolio-Management-Strategie umfasst auch die Aktivitäten des Developmentgeschäfts auf eigens dafür erworbenen Grundstücken und stellt damit eine ertragreiche Ergänzung der Wertschöpfungskette dar. Das Developmentgeschäft unter der Marke BUWOG umfasst den Bau von Eigentumswohnungen für den Verkauf an private Investoren und Eigennutzer sowie den Bau von Mietwohnungsbeständen für die Eigenbewirtschaftung. Zusätzlich ergibt sich ein substantieller Know-how-Transfer zwischen dem Developmentgeschäft und den bereits etablierten Neubau- und Aufstockungstätigkeiten von Vonovia.

Im Rahmen der **Value-add-Strategie** ergänzen wir unser Kerngeschäft um **kundenorientierte Dienstleistungen**, die in engem Bezug zum Vermietungsgeschäft stehen bzw. dieses beeinflussen. Dazu prüfen wir kontinuierlich zusätzliche Dienstleistungsansätze zur Steigerung der Kundenzufriedenheit und nehmen die passenden Dienstleistungen in unser Angebotsspektrum auf. Die bereits erfolgreich etablierten Dienstleistungsfelder der Value-add-Strategie umfassen im Wesentlichen die Handwerker- und Wohnumfeldorgani-

Die 4+2-Säulen unserer Strategie



- 1 Bewirtschaftungsplattform/Mandant Österreich/Digitalisierung
- 2 LTV/Finanzierungsstrategie/Finanzrisiko-Management
- 3 Portfoliomanagement/Verkauf Recurring und Non-core/Investitionsstrategie/Development und Neubau
- 4 Wohnungs- und immobiliennahe Services/Geschäftsentwicklung/Digitalisierung
- 5 Opportunistische Akquisitionsstrategie Deutschland
- 6 Österreich/Schweden/Frankreich/Niederlande

sation, die Multimedia-Dienste, Energie- und Messdienstleistungen sowie Versicherungsdienstleistungen. Mit der Möglichkeit, das gesamte Portfolio insbesondere der Instandhaltungs- und Modernisierungsdienstleistungen durch die eigene Handwerker- und Wohnumfeldorganisation abzudecken, erhöhen wir die allgemeine Attraktivität der Wohneinheiten sowie die Kundenzufriedenheit.

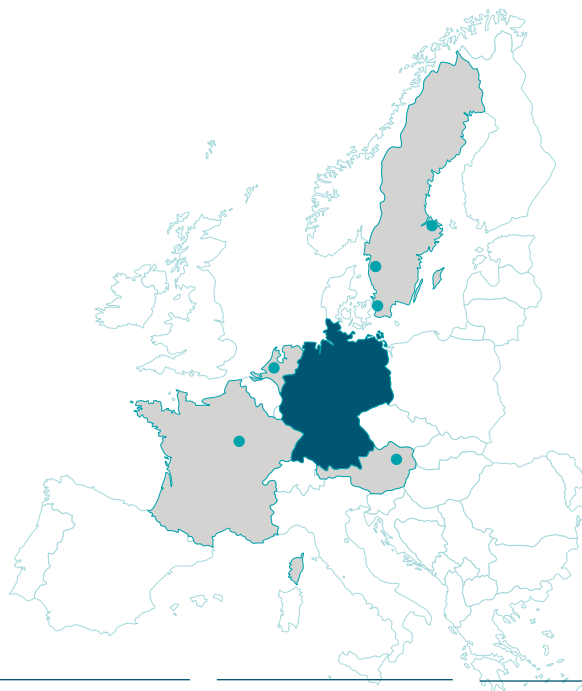
Vonovia verfolgt **Akquisitionen** auf opportunistischer Basis. Bevor wir sie durchführen, müssen sie als wertsteigernd eingeschätzt werden. Eine solche Wertsteigerung wird in der Regel unter den Gesichtspunkten der strategischen Eignung, der Steigerung des EBITDA Rental Yield und der Neutralität im Hinblick auf den Adjusted NAV pro Aktie beurteilt; dabei wird eine Finanzierung mit 50 % Eigenkapital und 50 % Fremdkapital unterstellt. Außerdem darf eine Akquisition das stabile Long-Term-Corporate-Credit-Rating auf Niveau BBB+ nicht gefährden. Trotz der Verknappung des Angebots an attraktiven Portfolios bleibt Vonovia aktiv in der Umsetzung der **Akquisitionsstrategie**, da nach wie vor Möglichkeiten für erfolgreiche Übernahmen und Integrationen beste-

hen. In den vergangenen Jahren ist Vonovia durch eine Vielzahl von Akquisitionen gewachsen. Das skalierbare operative Managementsystem ermöglicht die vollständige und zügige Integration neu übernommener Unternehmen und Portfolios, um Harmonisierungs- und Skaleneffekte zu erzielen. Unter Ausnutzung dieses Wettbewerbsvorteils und mit dem Know-how, dass wir in unserer Organisation über Jahre aufgebaut haben, analysieren wir laufend Portfolios für potenzielle Übernahmen. In Übereinstimmung mit unserer Portfolio-Management-Strategie und der Value-add-Strategie betrachten wir Akquisitionen nicht als einzige Form des Wachstums. Sie sind vielmehr ein wichtiger strategischer Zusatzhebel, der die Wirksamkeit unserer Kernstrategien verstärkt. Die erfolgreiche Übernahme des Immobilienentwicklers Bien-Ries beispielsweise ergänzte die regionale Abdeckung unsere Developmentgeschäfts.

Die Erfahrungen und das Know-how als führendes Wohnimmobilienunternehmen auf drei europäischen Märkten (Deutschland, Schweden und Österreich) dienen uns als

Referenz, um durch ein Engagement im Rahmen der **Internationalisierungsstrategie** auf anderen europäischen Märkten Mehrwert zu generieren. Potenzielle Zielmärkte sind diejenigen, bei denen die Professionalisierung noch hinter derjenigen des deutschen Wohnungsmarkts zurückliegt und solche, bei denen Mietmarktwachstum und Haushaltswachstum attraktive Rahmenbedingungen bieten. Das Engagement auf anderen europäischen Märkten erfolgt wie in Schweden und Österreich durch gezielte Direktinvestitionen, aber auch alternativ wie im Falle des französischen und niederländischen Markts zunächst über erstklassige und verlässliche Joint-Venture-Partner. Hierzu werden Kontakte zu europäischen Partnerunternehmen, entsprechenden Investoren oder politischen Institutionen geknüpft, die helfen, Investitionsmöglichkeiten, Kooperationsmöglichkeiten und Markteinstiegsoptionen genau zu prüfen. Die Internationalisierungsstrategie verfolgt Vonovia auf opportunistischer Basis. Das Engagement auf anderen europäischen Märkten darf das heimische Geschäft nicht beeinträchtigen und muss ein beherrschbares bzw. begrenztes Risikopotenzial aufweisen.

Europäische Märkte



Frankreich

Île-de-France
(Großraum Paris)

Deutschland

15 Wachstumsmärkte

Österreich

Wien
(schwerpunktmäßig)

Schweden

Stockholm, Göteborg,
Malmö

Niederlande

Randstad (Großraum
Amsterdam/Rotterdam)

Innovationsplattform Vonovia

Die aktuellen Auswirkungen der Corona-Pandemie haben über die bereits aus den gesellschaftlichen Megatrends abgeleiteten Anforderungen an die unternehmerischen Geschäftsmodelle zusätzliche Fragestellungen hinsichtlich der **Zukunftsfähigkeit, Nachhaltigkeit und Bestandskraft von Geschäftsmodellen** aufgeworfen. Dies steht weiterhin in enger Verbindung zu den heute vielfältigeren Anspruchsgruppen und deren Erwartungen an ein Unternehmen als gesellschaftlich verantwortlichem Akteur.

Geschäftsmodelle müssen somit hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit und Akzeptanz umso mehr hinterfragt und erneuert werden. Vonovia als bedeutendstes Wohnungswirtschafts- und Developmentunternehmen in Deutschland, Österreich und Schweden versteht sich dabei als **Treiber der Erneuerung**. Die im Sommer 2020 neu formulierte Strategie adressiert dabei ausdrücklich die Zukunftsfähigkeit, Nachhaltigkeit und Bestandskraft und damit letztendlich die Akzeptanz des Geschäftsmodells.

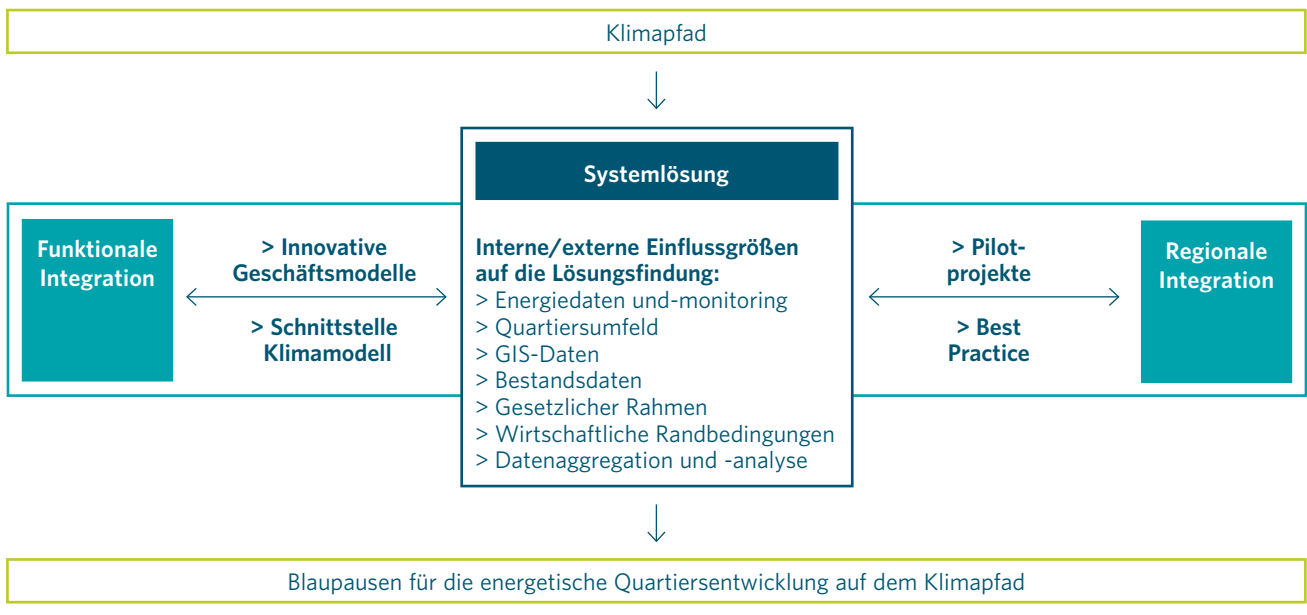
Innovation bei Vonovia ist ausgerichtet auf die Aktionsfelder Klima und Umwelt, Quartier und Gesellschaft sowie selbstverständlich auf Kunden und Prozesse. Damit einher geht die laufende Evaluierung von unternehmerischen Entscheidungen hinsichtlich deren Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit des Geschäftsmodells (Outside-In-Perspektive) sowie der Implikationen für Umwelt, Klima und Gesellschaft (Inside-Out-Perspektive). Den Kristallisationspunkt der Umsetzung von Innovation bei Vonovia stellt das Quartier dar. Dabei werden Quartiere nicht nur im Bestand betrachtet. Bei Developmentprojekten wird bereits in der Konzeptionierung die Verankerung des Quartiergedankens mit angelegt. Die große Anzahl von Quartieren, über die Vonovia verfügt, stellt ein Alleinstellungsmerkmal dar und ist die optimale Plattform, um die Herausforderungen der Megatrends und der Zukunftsfragen zu lösen. Hierzu verfügt Vonovia über die entsprechende Innovationsfähigkeit.

Umwelt und Klima

Für die Erreichung unseres strategischen Ziels eines klimaneutralen Gebäudebestands sind Innovationen unerlässlich. Da die bisher bewährte Sanierung der Gebäudehülle und der Austausch traditioneller Heizungssysteme nicht ausreicht, um die ambitionierten Klimaziele zu erreichen, muss der Fokus auf dem gesteigerten Einsatz von erneuerbaren Energien und entsprechenden **Quartierssystemen** liegen. Mit Blick auf eine ganzheitliche Versorgung muss Strom zukünftig mit bedacht werden. Dezentrale Erzeugung und lokaler Verbrauch bestimmen die Energiewende.

Durch eine gezielte Vernetzung der Sektoren Strom, Wärme und Verkehr lassen sich die Effizienzpotenziale sowie der Autarkiegrad eines Quartiers signifikant steigern. Zukünftige Quartiersentwicklungen verfolgen somit den Ansatz, grünen Strom und grüne Wärme im Quartier selbst zu erzeugen und bei Bedarf zeitversetzt wieder zu verbrauchen. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine Infrastruktur für nachhaltige Mobilitätslösungen.

Der von Vonovia formulierte Klimapfad umfasst deshalb neben der Ausweitung der Sanierungsquote und des Austausches traditioneller Heizungssysteme durch moderne Heizungssysteme, die erneuerbare Energien einsetzen, die Umstellung auf Fernwärme und Blockheizkraftwerke, Sektorenkopplung und den forcierten Einsatz von erneuerbaren Energien (Fuel Switch). Langfristiges Ziel sind Quartierssysteme mit einem möglichst hohen Autarkiegrad bei der Energieversorgung. Hierfür kommt auch die Brennstoffzellentechnologie in Betracht, wie diese in unserem Laborquartier Bochum-Weitmar in der Erprobung ist.



Quartier Bochum-Weitmar als Innovationslabor der Wohnungswirtschaft

In Bochum-Weitmar wurde durch Vonovia mit der Energiezentrale der Zukunft das erste Energie-Forschungszentrum im Wohnungsbestand errichtet. Dabei wird über die Hälfte des Wärmebedarfs und bis zu ein Viertel des Strombedarfs mittels **innovativer Technologien** (u. a. Elektrolyseur, Brennstoffzelle, Wasserstoffspeicher) vor Ort erzeugt. Ziel der Forschung ist die Identifikation von skalierbaren, ökologischen Geschäftsmodellen und Technologiekombinationen für unsere knapp 600 Quartiere.

Dezentrale Energieversorgung durch den Einsatz erneuerbarer Energien, Sektorenkopplung, der richtige Energiemix und nicht zuletzt die Energiespeicherung sind die wesentlichen Entwicklungsfelder zur Aufdeckung ökonomischer und ökologischer Technologien mit dem Ziel einer deutlichen Reduktion der CO₂-Emissionen. Im Fokus des Forschungslabors steht somit die praktische Anwendung von innovativen Technologien mit dem Ziel, das Zusammenwirken verschiedener Energiesysteme zu erproben und weiterzuentwickeln.

Technologien wie Solar- und Geothermie sowie Methanisierung sollen mit Blick auf Nachhaltigkeit und Praxisorientierung erforscht werden. Strom aus Sonnenenergie, der im Moment der Erzeugung nicht gebraucht wird, wird durch einen Elektrolyseur in Wasserstoff umgewandelt und gespeichert, und kann dann jederzeit wieder in Strom und Wärme zurückgewandelt werden.

Kunde und Prozesse

Der Bereich Innovation & Business Building (I&BB) ist die zentrale Innovationseinheit bei Vonovia zur Entwicklung neuer, kundenzentrierter Produkte und Services unter Einbeziehung der relevanten Megatrends. I&BB orientiert sich insbesondere an den globalen Megatrends, die auch die Wohnungswirtschaft maßgeblich beeinflussen. Angestoßen durch den technologischen Umbruch, haben diese das Potenzial, Kundenbedürfnisse nachhaltig zu befriedigen. Schwerpunktthemen sind dabei:

- > Kundenzufriedenheit und Servicequalität,
- > Erweiterung des Produkt- und Serviceangebots,
- > Digitale Transformation.

Als Kernaufgaben wurden dabei definiert:

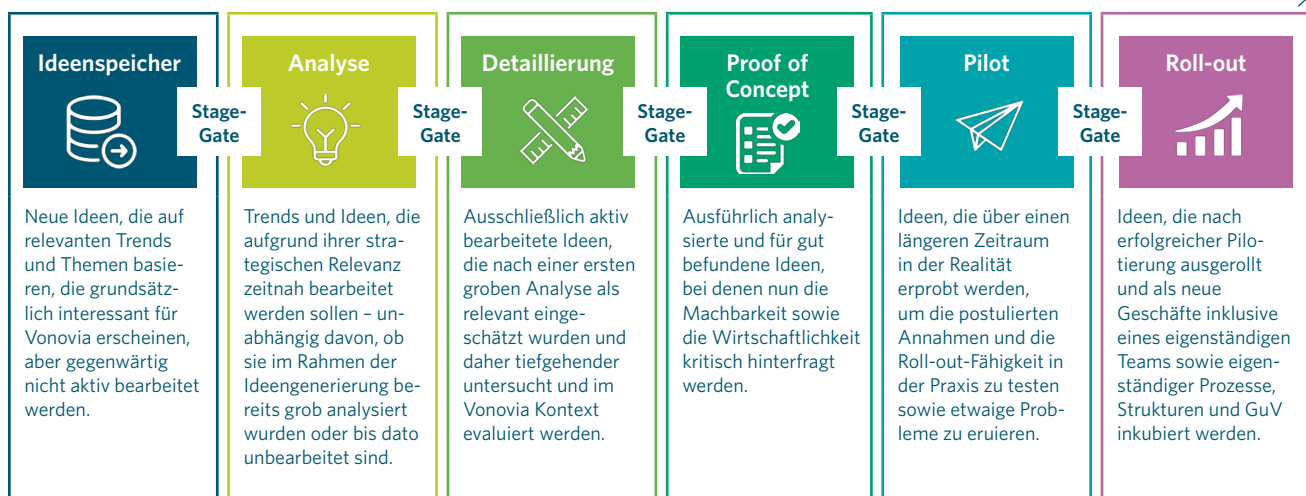
- > Ableiten relevanter Markttrends und Kundenbedürfnisse sowie fachbereichsübergreifende Ideensammlung,
- > Entwicklung neuer Ideen, z. B. durch Trend- und Start-up-Scouting,
- > Iterative Entwicklung neuer Geschäftsfelder,
- > Steuerung des Innovationsprozesses und Weiterentwicklung von neuen Ideen bis zur Serienreife.

Innovationen durchlaufen sechs Stufen und fünf Entscheidungsgates bis zum Roll-out. Dabei bedient sich I&BB agiler Projektstrukturen und digitaler Kollaborationstools unter Einbindung der Fachbereiche.

- > Ideengenerierung und -validierung (z. B. Design Thinking),
- > Kundenzentrierte Produktentwicklung (z. B. Rapid Prototyping).

Innovation Funnel

Innovationen durchlaufen sechs Stufen und fünf Entscheidungs-Gates bis zum Roll-out



Quartier und Gesellschaft

Definition: „Das Quartier besitzt eine optisch zusammenhängende städtebauliche Struktur, es wird von den Bewohnern als abgrenzbares Gebiet aufgefasst und ist ein Handlungsraum, in dem das Wohnungsunternehmen etwas bewirken bzw. positive Effekte erfahren kann. Es umfasst mindestens 150 Wohnungen. Eine große Wohnsiedlung an sich kann ebenfalls ein Quartier beschreiben.“ (GdW)

Klimagerechter Stadtumbau ist eine vielschichtige Aufgabe und erfordert komplexe Lösungsstrategien. Vonovia versucht, in seinen Quartieren zur Umsetzung des Klimapfads die Mitwirkung von weiteren Eigentümern, Anwohnern, kommunaler Politik und Verwaltung, lokaler Versorger und sonstiger gesellschaftlicher Organisationen zu erreichen. Mit dem Fokus auf Quartiere und deren Betrachtung in ganzheitlichen Konzepten kann eine Geschäftsfeldentwicklung und eine Mehrwertbildung für den Mieter gelingen. Positiv für Vonovia zeigt sich hier, dass auch die Politik die Bedeutung von Quartieren für die Energiewende erkannt hat.

Vonovia hat hierzu die innovative Sicht B2Q (Business to Quartier) entwickelt. Um diese fortzuentwickeln, hat Vonovia ferner den weiteren Auf- und Ausbau seiner Quartiersakademie entworfen. Dabei steht das Denken in Quartieren bei allen Maßnahmen im Vordergrund.

Gegenstand des **Akademieprogramms** in Kooperation mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum sind Module mit praxisnahen Fallstudien und den Schulungsinhalten:

- > Megatrends
- > Menschen und Wohnkonzepte
- > Wirtschaftlichkeit
- > Technische Lösungen
- > Kommunikation und Partizipation.

Nichtfinanzielle Erklärung

Sich verändernde Rahmenbedingungen – Erläuterungen zu den Berichtsinhalten

In den vergangenen zwei Dekaden haben sich die ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen, in denen Unternehmen operieren, erheblich gewandelt. Während einerseits die Unternehmen von fortschreitendem Wachstum, der Globalisierung und steigendem Ressourcenverbrauch profitieren konnten, wuchs andererseits die kritische Auseinandersetzung mit den Geschäftsmodellen im Hinblick auf Klimaschutz, Umgang mit Ressourcen und sozialer wie ethischer Verantwortung. Der Begriff der **License to Operate** als Grundlage für die Einbettung der Geschäftstätigkeit in den ökologisch-gesellschaftlichen Kontext hat sich eingebürgert. Menschen wollen heute verstehen, welchen Einfluss das unternehmerische Handeln auf Umwelt und Gesellschaften hat. Gleichzeitig soll umgekehrt transparent werden, welchen Einfluss die Anforderungen der Zivilgesellschaft und der Klimawandel auf ein Unternehmen haben. Finanzierungs- und Investitionsentscheidungen werden zunehmend durch diese veränderten Determinanten beeinflusst.

Mit diesen geänderten Rahmenbedingungen sind ganz neue und weitreichende Informationsbedürfnisse als Beurteilungsgrundlage erwachsen. Unternehmensberichterstattung ist damit nicht länger nur singular auf die Eigen- und Fremdkapitalinvestoren gerichtet, sondern wird durch die **ESG-Berichterstattung** (ESG: Environmental-Social-Governmental) heute den vielfältigen Interessen von multiplen Anspruchsgruppen (Stakeholdern) gerecht. Die Vielzahl der Verweise in dieser Nichtfinanziellen Erklärung auf andere Kapitel des Geschäftsberichts ist Ausdruck der immer stärker werdenden Integration nachhaltiger Themen in die Geschäftsprozesse.

Die Unternehmensberichterstattung der Vonovia SE umfasst eine **nichtfinanzielle Konzernklärung**, die ihre rechtliche Grundlage in den §§ 315b, 315c i. V. m. §§ 289c bis 289e HGB hat. Bei ihrer Erstellung wurden die Rahmenwerke der GRI-Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie des UN Global Compact berücksichtigt. Dieser Orientierung wird auch im Nachhaltigkeitsbericht gefolgt. Darüber hinaus haben wir begonnen, die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), die wir für wichtig erachten, umzusetzen. Die Zuordnung der entsprechenden Inhalte ist in der folgenden Grafik dargestellt.

TCFD – Task Force on Climate-related Financial Disclosures

TCFD-Elemente	Inhalte der Empfehlungen	Kapitel	Seite
Governance	Organisationsstruktur des Unternehmens im Hinblick auf klimabedingte Risiken und Chancen	> Das Unternehmen > Unternehmensstruktur > Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia	→ S. 47f. → S. 48f. → S. 58
		> Unternehmenssteuerung > Umweltbelange > Aktueller Nachhaltigkeitsbericht	→ S. 83ff. → S. 61ff.
Strategie	Gegenwärtige und potenzielle Auswirkungen klimabedingter Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, die Strategie und die Finanzplanung	> Strategie > Nachhaltiges Geschäftsmodell > Wesentlichkeitsanalyse > Umweltbelange > Aktueller Nachhaltigkeitsbericht	→ S. 49ff. → S. 57 → S. 59 → S. 61ff.
Risikomanagement	Prozesse zur Identifikation, Bewertung und zum Management klimabezogener Risiken	> Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten > Chancen und Risiken > Aktueller Nachhaltigkeitsbericht	→ S. 58 → S. 124ff.
Kennzahlen und Ziele	Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und Steuerung relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden	> Strategie > Unternehmenssteuerung > Umweltbelange > Prognosebericht > Aktueller Nachhaltigkeitsbericht	→ S. 49ff. → S. 83ff. → S. 61ff. → S. 138f.

Der Ausweis wesentlicher **nichtfinanzieller Leistungsindikatoren** erfolgt – zusammen mit der Darstellung der zugrunde liegenden Konzepte und Ziele – in den jeweiligen inhaltlichen Kapiteln, die nach den vom Gesetz vorgegebenen Aspekten strukturiert sind. Konkret handelt es sich dabei um die Aspekte Umweltbelange, Sozialbelange, Arbeitnehmerbelange, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie Achtung der Menschenrechte. Um Redundanzen zu vermeiden, wird an geeigneter Stelle auf weitere nichtfinanzielle Angaben in anderen Kapiteln des Lageberichts verwiesen. Jegliche Verweise auf Inhalte außerhalb der nichtfinanziellen Erklärung stellen weiterführende Informationen dar und sind nicht Teil der durch KPMG durchgeführten Prüfung. Ausgenommen von dieser Einschränkung sind die Verweise auf das Kapitel Grundlagen des Konzerns. Diese sind von der Prüfung erfasst. Die in der nichtfinanziellen Erklärung aufgeführten Kennzahlen sind – mit Ausnahme des CSI zur Messung der Kundenzufriedenheit – keine nichtfinanziellen Steuerungskennzahlen im Sinne des DRS 20 TZ 101 in Verbindung mit TZ 106. Für 2021 sind hier mit der Einführung des Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index; SPI) Änderungen vorgesehen, auf die im Kapitel Unternehmenssteuerung: nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen näher eingegangen wird. → **S. 87** Die betreffenden nichtfinanziellen Steuerungskennzahlen nach DRS 20 werden im Kapitel Unternehmenssteuerung weiter ausgeführt.

Analog zu den anderen Teilen dieses Geschäftsberichts erfolgt auch die **Berichterstattung in der nichtfinanziellen Erklärung konsolidiert**. Damit werden die Unternehmensaktivitäten in Österreich und Schweden ebenfalls von dieser nichtfinanziellen Erklärung erfasst. Das betrifft zunächst die qualitative Darstellung der nichtfinanziellen Informationen der akquirierten Unternehmensgruppen. Aufgrund der laufenden Integration der entsprechenden Prozesse ist die vollständige Konsolidierung der wesentlichen Leistungsindikatoren noch in der Umsetzung. In den folgenden Kapiteln weisen wir auf den jeweiligen Grad der Kennzahlenintegration hin.

Diese **nichtfinanzielle Erklärung** ergänzt unsere umfassende und ebenfalls bereits fest etablierte Nachhaltigkeitsberichterstattung, der wir über einen eigenständigen **Nachhaltigkeitsbericht** nachkommen. Dieser enthält weiterführende, umfassende Informationen zu den einzelnen nichtfinanziellen Aspekten sowie weiterführende Umsetzungsbeispiele und Kennzahlen. Der Nachhaltigkeitsbericht für das Berichtsjahr 2020 erscheint im 2. Quartal 2021.

Sowohl die Nichtfinanzielle Erklärung wie auch der Nachhaltigkeitsbericht sind Gegenstand einer **Prüfung** durch den Abschlussprüfer. → **S. 259 f.**

Nachhaltiges Geschäftsmodell

Vonovia ist Teil der Gesellschaft. Mit unserem Geschäft erfüllen wir das Grundbedürfnis von Menschen nach Wohnen. Als ein nachhaltig und verantwortungsvoll handelndes Wohnungsunternehmen sehen wir uns in einer besonderen Verpflichtung gegenüber unseren mehr als einer Million Kundinnen und Kunden in Deutschland, Österreich und Schweden – und gleichzeitig gegenüber der Gesellschaft, der Umwelt und den Aktionärinnen und Aktionären.

Unser Geschäftsmodell ist in gesellschaftliche und ökologische Veränderungsprozesse eingebettet. Seit dem IPO 2013 haben wir unsere erfolgreiche Strategie auf einem hohen Reifegrad weiterentwickelt und um die aktuellen Megatrends und Nachhaltigkeitsaspekte angereichert. An diesen Veränderungen richten wir unsere Geschäftstätigkeit aus (siehe ausführlich zu gesellschaftlichen Trends und Herausforderungen: Kapitel Grundlagen des Konzerns: Rahmenbedingungen des Wohnimmobilienmarkts und gesellschaftliche Megatrends → **S. 46f.**).

Wir wissen: Unsere Unternehmensentscheidungen haben immer auch Auswirkungen auf Menschen und Quartiere, auf Umwelt und Klima. Insbesondere bei der Modernisierung von Gebäuden und der Gestaltung von Quartieren wägen wir diese Auswirkungen sorgfältig ab. Denn der Schutz von Umwelt und Klima soll Hand in Hand gehen mit unserer Verantwortung für sicheres und gutes Wohnen zu fairen Preisen. Dies verstehen wir unter **nachhaltigem Wohnen**. Als langfristig orientiertes Immobilienunternehmen ist es unser Ziel, wirtschaftliches Handeln in Einklang zu bringen mit gesellschaftlicher und sozialer Verantwortung sowie ökologischen Zielsetzungen. Wir fühlen uns den Grundsätzen der sozialen Marktwirtschaft und der Wirtschaftlichkeit verpflichtet. So übernimmt Vonovia Verantwortung als Anbieterin von bezahlbaren Wohnungen, als Dienstleisterin, als Bauherrin und Entwicklerin sowie als gesellschaftliche Akteurin. Nachhaltigkeit bedeutet für uns, so zu wirtschaften, dass unsere Geschäftstätigkeit langfristig einen möglichst hohen gesamtgesellschaftlichen Nutzen stiftet. An diesem Anspruch wollen wir uns messen lassen. Er soll von jeder Mitarbeiterin und jedem Mitarbeiter gelebt werden.

Nachhaltigkeit wird dabei immer stärker in unsere Geschäftsprozesse integriert. Hierzu finden sich umfassende und vertiefende Erläuterungen im Kapitel Grundlagen des Konzerns. → **S. 46ff.** Hier wird auch die Unternehmensstruktur → **S. 48f.** der Vonovia SE erläutert.

Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten

Die Risikobewertung von Nachhaltigkeitsaspekten trägt der steigenden Dimension ihrer Auswirkungen Rechnung und nimmt in den Anforderungskatalogen von Investoren und Analysten einen immer größeren Stellenwert ein. Ausdruck findet dies beispielsweise in den Empfehlungen der TCFD, mit denen die durch den Klimawandel verursachten direkten und indirekten finanziellen Auswirkungen auf das Unternehmen abgebildet werden.

Vonovia hat 2020 das Risikomanagement des Unternehmens weiter überarbeitet und weitere nachhaltigkeitsbezogene Risikoaspekte in das Managementsystem integriert. → S. 124 ff.

Im Rahmen der Nichtfinanziellen Erklärung müssen die wesentlichen Risiken berichtet werden, die mit der eigenen Geschäftstätigkeit der Kapitalgesellschaft verknüpft sind, deren Eintritt sehr wahrscheinlich ist und die sehr schwerwiegende negative Auswirkungen auf die nichtfinanziellen Aspekte und zudem auf das Geschäftsmodell haben können. Nach Einschätzung des Managements von Vonovia liegen **keine Risiken** vor, die auf Nettobasis die Wesentlichkeitskriterien gemäß § 289c (3) Nr. 3 und 4 HGB erfüllen.

Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia

Nachhaltigkeit ist bei Vonovia oberste Führungsaufgabe: Der Vorsitzende des Vorstands, Rolf Buch, ist verantwortlich für das Thema im Unternehmen.

Im Berichtsjahr wurde der Bereich Nachhaltigkeit/Strategie neu gebildet. In diesem Bereich werden die nachhaltigkeitsbezogenen Aktivitäten im Konzern gebündelt und weiter vorangetrieben. Dazu gehören die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie und -fahrplan, die Ableitung und das Monitoring von Nachhaltigkeitszielen sowie die Implementierung von Nachhaltigkeitsprojekten. Darüber hinaus treibt der Bereich Initiativen voran und setzt Impulse. Die Erstellung von Reportings und Nachhaltigkeitsberichten sowie die aktive Bearbeitung und Teilnahme an ESG Ratings gehören ebenfalls dazu. Über unser Nachhaltigkeitsverständnis verdeutlichen wir den Nachhaltigkeitsansatz von Vonovia. <https://investoren.vonovia.de/vonovia-at-a-glance/nachhaltigkeit>

Ein Nachhaltigkeitsgremium berät – je nach Bedarf – drei- bis viermal jährlich über die strategischen Weichenstellungen und bewertet die Nachhaltigkeitsperformance. Das Gremium umfasst den gesamten Vorstand, ergänzt um die Verantwortlichen für Nachhaltigkeit, Corporate Communication, Controlling, Rechnungswesen und Business Innovation. So sichern wir die konsequente Umsetzung unserer Nach-

haltigkeitsstrategie in allen Geschäftsbereichen und bis hinein in unsere Quartiere vor Ort. Die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsaspekte erfolgt in allen relevanten Fachabteilungen und den Regionen. Aufseiten des Aufsichtsrats ist insbesondere der Prüfungsausschuss mit dem Thema Nachhaltigkeit betraut.

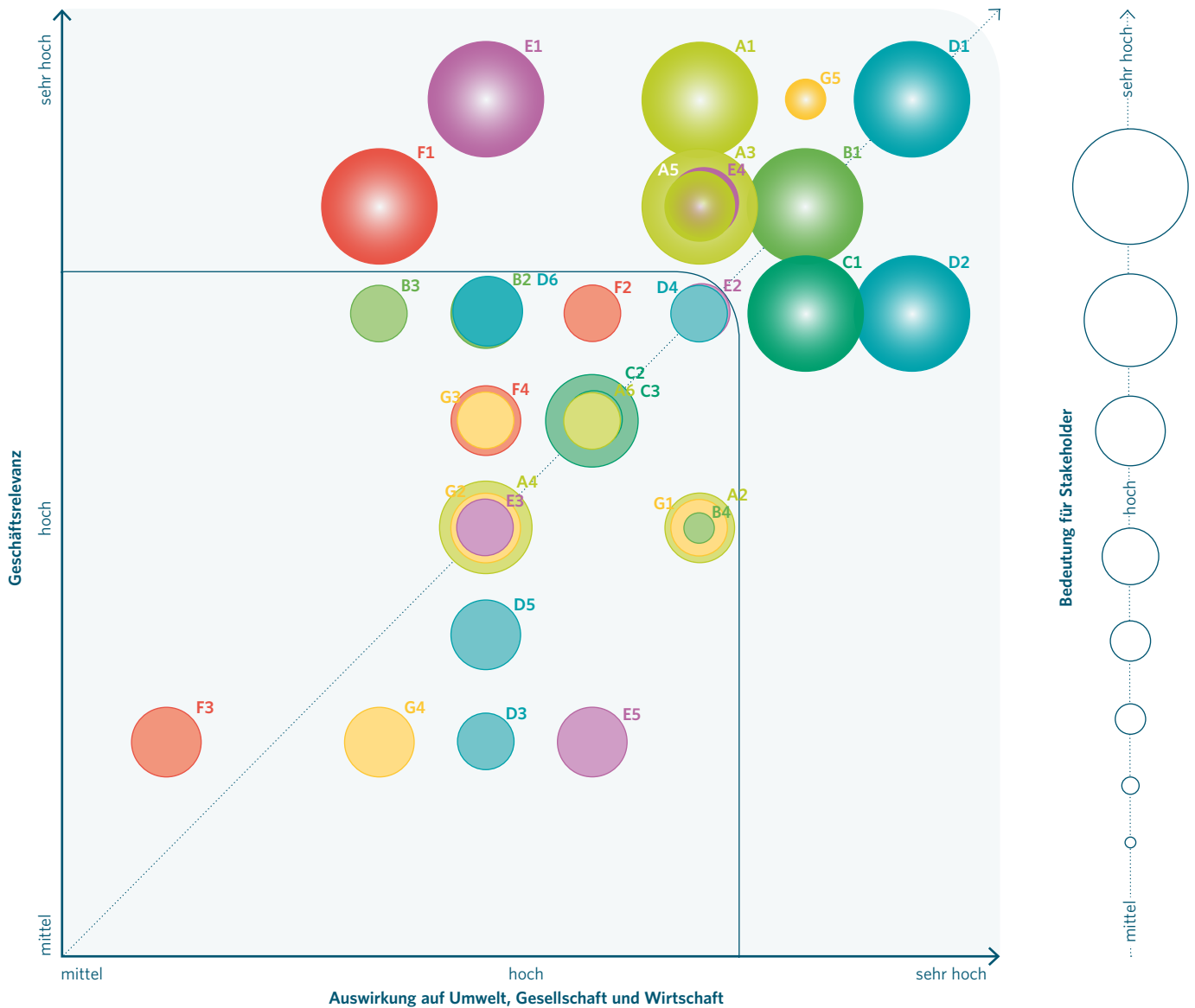
In Österreich und Schweden existieren vergleichbare Stabsstellenfunktionen. Diese koordinieren das Zusammenspiel zwischen dem Bereich Nachhaltigkeit/Strategie und den jeweiligen Ländern sowie die länderspezifischen Nachhaltigkeitsausrichtungen der österreichischen BUWOG-Gesellschaften sowie der schwedischen Victoria Park AB/Hembla. Um dem Developmentgeschäft der deutschen BUWOG Rechnung zu tragen, ist eine Koordinationsfunktion für Nachhaltigkeit auch dort verankert.

Wesentlichkeitsanalyse

Vonovia setzt sich kontinuierlich und strukturiert mit den gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungsprozessen auseinander und analysiert, wie sich diese auf das Geschäft von Vonovia und seine Wertschöpfung auswirken (Outside-In-Perspektive). Gleichzeitig berücksichtigen wir in unseren Überlegungen, welche Auswirkungen wir mit unserem Geschäftsmodell auf Umwelt und Gesellschaft haben (Inside-Out-Perspektive). Die Berücksichtigung der Perspektive unserer relevanten Stakeholdergruppen bildet eine wichtige dritte Dimension bei der Bestimmung der für uns wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen.

2020 haben wir die wesentlichen Themen in einer umfassenden **Wesentlichkeitsanalyse** neu bestimmt. Die daraus entstandene Wesentlichkeitsmatrix löst damit die seit 2017 geltende Zusammensetzung der wesentlichen Themen ab. Notwendig wurde diese Neubestimmung aufgrund der sich verändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, der wachsenden Bedeutung von Klimaschutzthemen, der innerbetrieblichen Veränderungen durch die Internationalisierung des Unternehmens sowie dem neuen Aktivitätsfeld des Developmentgeschäfts.

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden **33 ausgewählte Nachhaltigkeitsthemen** in sieben Handlungsfeldern von in- und externen Stakeholdern auf die drei Dimensionen – Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft; Auswirkungen auf die Geschäftsrelevanz; Bedeutung für externe Stakeholder – überprüft und gewichtet. Insgesamt fanden hierzu zwei interne Workshops mit der Fach- und Führungsebene sowie mit dem Vorstand statt. Zusätzlich wurde ein Online-Survey mit 142 Teilnehmenden aus Deutschland, Österreich und Schweden durchgeführt und 42 Experteninterviews zur Validierung der Ergebnisse realisiert. Zu den Befragten zählten u. a. Vertreter des



Handlungsfeld A: Wohnraum und Kunden

- A1 Wohnen zu fairen Preisen
- A2 Beitrag zu Neubau in Ballungsgebieten
- A3 Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf demografischen Wandel
- A4 Instandhaltung von Bestandsimmobilien
- A5 Kundenzufriedenheit und Servicequalität
- A6 Dialog mit Mietern

Handlungsfeld B: Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung

- B1 Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur
- B2 Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhang
- B3 Beteiligung und Partizipation
- B4 Mitgestaltung des politischen Dialogs

Handlungsfeld C: Nachhaltiges Bauen und Entwickeln

- C1 Nachhaltiger Neubau und Umbau
- C2 Nachhaltige Materialien und Produkte
- C3 Sozial- und Umweltstandards in der Lieferkette

Handlungsfeld D: Umwelt und Klima

- D1 CO₂-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung
- D2 Erneuerbare Energien und Energiemix
- D3 Energieeffizienz und CO₂-Einsparung im Geschäftsbetrieb
- D4 Innovationen für Klima und Umwelt
- D5 Wasser, Abwasser und Abfall
- D6 Biodiversität

Handlungsfeld E: Unternehmenskultur und Mitarbeiter

- E1 Attraktivität als Arbeitgeber
- E2 Ausbildung und persönliche Entwicklung
- E3 Leistungsgerechte und wertschätzende Vergütung
- E4 Umgehen mit Vielfalt und Chancengerechtigkeit
- E5 Förderung von Gesundheit und Sicherheit

Handlungsfeld F: Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften

- F1 Governance und Compliance
- F2 Stakeholder-Orientierung
- F3 Achtung und Förderung der Menschenrechte
- F4 Informationsmanagement und Datenschutz

Handlungsfeld G: Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt

- G1 Nachhaltiges und langfristiges Wachstum
- G2 Management von Chancen und Risiken
- G3 Digitalisierung von Prozessen
- G4 Nachhaltige Beziehungen zu Geschäftspartnern
- G5 Attraktivität am Kapitalmarkt

Kapitalmarkts, Mietervereinigungen, Mitarbeiter, Geschäftspartner, Lieferanten und Dienstleister von Vonovia sowie Vertreter von Behörden und Politik, Verbänden, Zivilgesellschaft und der Wissenschaft.

Die Ergebnisse wurden in eine **Wesentlichkeitsmatrix** überführt, die alle drei Dimensionen abbildet. Aus dem Prozess haben sich elf Themen als für Vonovia wesentlich herauskristallisiert. Diese werden im Rahmen der Nichtfinanziellen Erklärung in den folgenden Kapiteln näher erläutert. Darüber hinaus umfasst die Wesentlichkeitsmatrix weitere 22 wichtige Themen, die außerhalb der Nichtfinanziellen Erklärung, insbesondere im Nachhaltigkeitsbericht berücksichtigt werden.

Sustainable Development Goals

Die Sustainable Development Goals stellen auf globaler Ebene den Handlungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung dar. Die Vereinten Nationen veröffentlichten diese Ziele 2015 im Rahmen der Agenda 2030. Die 17 übergeordneten Ziele und insgesamt 169 Unterziele befassen sich mit den globalen Herausforderungen im sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Bereich. Um die SDGs zu erreichen, sind alle Sektoren der Gesellschaft gefragt, auch Unternehmen.

Wir richten unsere Nachhaltigkeitsstrategie an internationalen Standards und Rahmenwerken, wie den Sustainable Development Goals, aus.

Als international agierendes Unternehmen wollen wir mit unserem Geschäft in Deutschland, Österreich und Schweden dazu beitragen, diese Ziele zu erreichen. Wir haben unsere Wesentlichkeitsanalyse dazu genutzt, um auch hier Prioritäten herauszuarbeiten. So haben wir insgesamt **acht zentrale SDGs** identifiziert, zu denen wir als Vonovia einen besonderen Beitrag leisten wollen (siehe auch SDG-Verständnis unter <https://investoren.vonovia.de/vonovia-at-a-glance/nachhaltigkeit>).

Für Vonovia wesentliche SDGs



Berichterstattung über die Aspekte der Nichtfinanziellen Erklärung

Im Rahmen der Nichtfinanziellen Erklärung sind für jedes wesentliche Thema die maßgeblichen Konzepte, die zugehörigen Due-Diligence-Prozesse, die Ergebnisse des Konzepts sowie der Stand der Maßnahmenrealisierung darzulegen.

Von den elf für Vonovia wesentlichen Themen lassen sich im Rahmen der Nichtfinanziellen Erklärung zehn den Aspekten des HGB zuordnen:

- > Umweltbelange: CO₂-Reduktion Immobilienbestand & Energetische Modernisierung/Erneuerbare Energien und Energiemix/Nachhaltiger Neu- und Umbau
- > Sozialbelange: Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur/Wohnen zu fairen Preisen/Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf den demografischen Wandel/Kundenzufriedenheit und Servicequalität
- > Arbeitnehmerbelange: Attraktivität als Arbeitgeber/Umgehen mit Vielfalt und Chancengleichheit
- > Bekämpfung von Korruption und Bestechung: Governance und Compliance

Als zusätzliches wesentliches Thema wurde für Vonovia „Attraktivität am Kapitalmarkt“ identifiziert. Über den HGB-Aspekt „Achtung der Menschenrechte“ wird im Rahmen der Nichtfinanziellen Erklärung ebenfalls berichtet.

Umweltbelange

Unter dem Aspekt Umweltbelange sind – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in der nichtfinanziellen Erklärung – die für Vonovia wesentlichen Themen „CO₂-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung“, „Erneuerbare Energien und Energiemix“ und „Nachhaltiger Neubau und Umbau“ zusammengefasst (siehe Wesentlichkeitsmatrix → S.59).

Die Erreichung der Ziele aus dem Pariser Klimaschutzabkommen sehen wir als eine der größten Herausforderungen der heutigen Zeit. Vonovia stellt sich dieser Verantwortung und unterstützt sowohl die globale Zielsetzung als auch das langfristige Ziel der Bundesregierung eines **nahezu klimaneutralen Gebäudebestands** bis zum Jahr 2050. → S.47

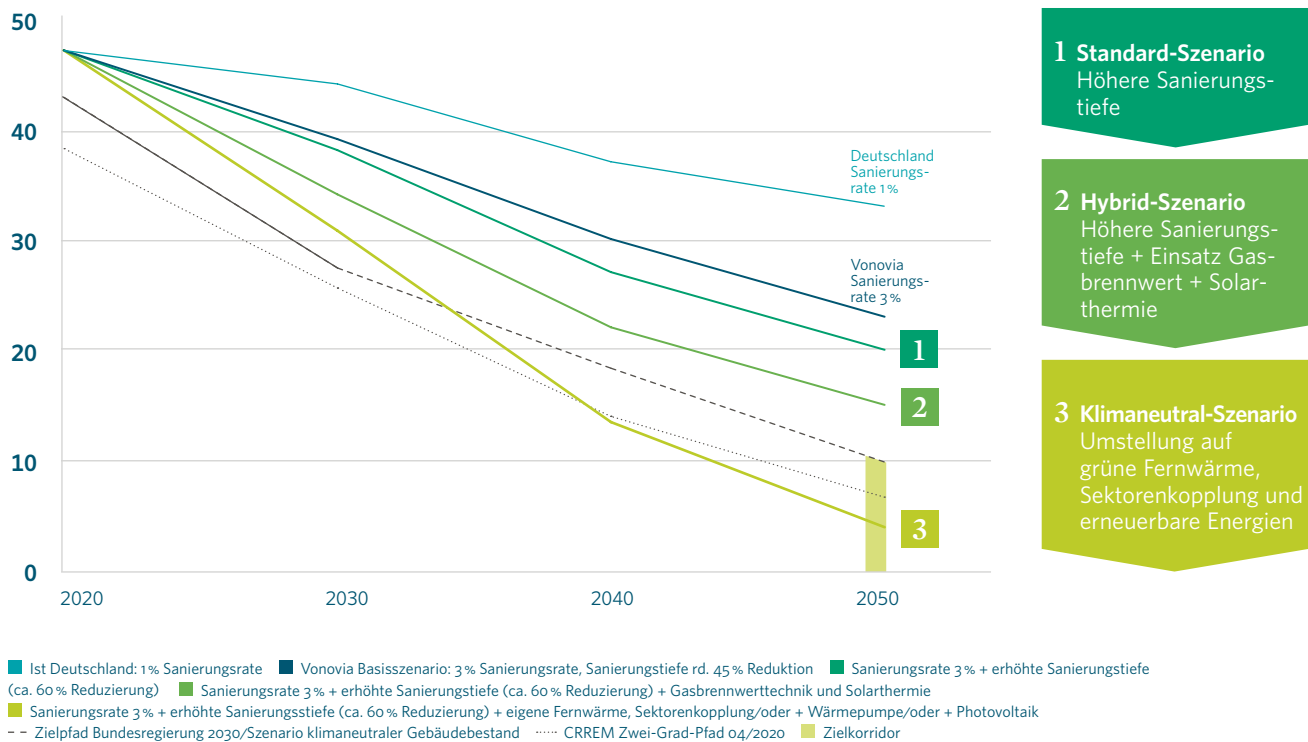
Vonovia trägt über den Bau und Betrieb von Wohngebäuden zum Ausstoß von Treibhausgasen bei. Dabei entfällt der größte Teil der sogenannten Scope 1 & 2 Emissionen auf die Bestandsgebäude, die sich überwiegend in Deutschland befinden. Als Marktführer der Wohnungswirtschaft in Deutschland wollen wir ein zentraler Treiber für Klimaschutz sein. Mit einem Wohnungsbestand von insgesamt rund 400.000 Wohnungen können wir beim Klimaschutz viel

bewirken. Wir verfolgen das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 und damit die Einhaltung der Klimaschutzziele von Paris. Um dieses Ziel zu erreichen, hat Vonovia in interdisziplinärer Zusammenarbeit verschiedener Funktionsbereiche und mit Unterstützung der Wissenschaft (Fraunhofer ISE) einen Klimapfad entwickelt. Ergebnis ist, dass die bisher verfolgten Maßnahmen – die energetische Gebäudesanierung sowie der Austausch ineffizienter Heizungen – alleine nicht ausreichen, um das ambitionierte Ziel zu erreichen. Die dafür notwendige Reduktion der Treibhausgasemissionen kann nur durch eine Kombination aus höherer Energieeffizienz, einem deutlich erhöhten Einsatz erneuerbarer Energien sowie weiterer innovativer Technologien zur dezentralen Energieerzeugung und -speicherung in Quartieren erreicht werden.

Wie das Ziel des klimaneutralen Gebäudebestands erreicht werden kann, hat Vonovia auf der Konferenz „Perspektiven klimaneutralen Wohnens“ vorgestellt und mit Vertretern aus Politik, Wissenschaft und Zivilgesellschaft diskutiert <https://klimakonferenz.vonovia.de>. Insbesondere die richtigen Förderinstrumente und der Abbau rechtlicher Hürden seien dabei entscheidend für effektiven Klimaschutz im Wohngebäudebereich. Vonovia wird sich hier noch intensiver einbringen und aktiv Aufklärung zur Energiewende und die

Modellierung Klimapfade Vonovia 2020–2050

CO₂-Intensität in kg CO₂e/m²a



Quelle: Szenario 1–3 Modellierung Vonovia Bestand Startjahr Ende 2019 Fraunhofer ISE; Reduktion Energiebedarf von 160 kWh in Richtung 60% durch Maßnahmen: Gebäudehülle (Fenster, Dämmung) in Richtung KfW 100–70; zusätzlich ab Szenario 2 Wechsel Energieträger simuliert

Ausgestaltung der erforderlichen Voraussetzungen betreiben. Denn damit klimaneutrales Wohnen gelingen kann und auch bezahlbar bleibt, glauben wir, dass es neben eigenen Verpflichtungen und Investitionen, ambitionierte und langfristige Partnerschaften und insbesondere veränderte politische Rahmenbedingungen braucht.

Die Entwicklung des Klimapfads ist Teil unserer systematischen Auseinandersetzung mit den durch den Klimawandel bedingten Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung.

Die folgenden **drei wesentlichen Themen** zählen auf die übergeordnete Klimastrategie von Vonovia ein:

CO₂-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung

Als bedeutender Teil der Wohnungswirtschaft will Vonovia ein zentraler Treiber für Klimaschutz sein. Die energetische Sanierung bleibt elementarer Bestandteil der Klimastrategie. Vonovia hat daher zum Ziel, eine kontinuierlich hohe Sanierungsrate im Bestand zu erzielen. Schwerpunkte der energetischen Modernisierungsmaßnahmen bestehen in der Dämmung von Fassaden, Kellerdecken und Dachböden, dem Austausch von Fenstern sowie der Erneuerung von Heizkesseln. Dabei arbeiten wir bedarfsorientiert und achten darauf, die optimale Modernisierungstiefe für das jeweilige Gebäude im Quartier zu wählen. Die Quartierssicht ermöglicht Vonovia darüber hinaus, integrierte Lösungen hinsichtlich Energieversorgung und CO₂-Optimierung für ganze Ensembles von Gebäuden zu entwickeln.

Neben einer schwindenden Akzeptanz in der Bevölkerung für energetische Gebäudesanierungen und dem Mietendeckel stehen wir in einem Spannungsverhältnis zwischen

energieeffizienten Lösungen und steigenden Kosten; wir sind bestrebt, diese bestmöglich auszubalancieren. Über zahlreiche (wissenschaftlich begleitete) Kooperationsprojekte und ganzheitliche Ansätze widmet Vonovia sich der Suche nach kosteneffizienten und innovativen effektiven Lösungen für Energieeffizienz und Klimaneutralität im Gebäudebestand.

Ein Beispiel für einen solchen Ansatz ist die Initiative Energiesprung, ein neuartiges serielles Sanierungskonzept, das für hohen Wohnkomfort, minimale Sanierungszeiten und ein innovatives Finanzierungsmodell steht. Ziel ist eine Sanierung auf NetZero, also darauf, dass ein Gebäude über ein Jahr so viel Energie erzeugt, wie es auch verbraucht. Darüber hinaus nimmt Vonovia an Projekten zur optimierten Betriebsführung von Heizungsanlagen und dem Zusammenspiel z. B. von Anlagentechnik, Nutzerverhalten und baulichen Maßnahmen teil, die weitere Ansätze zu vertretbaren Kosten liefern.

Die Aktivitäten zur energetischen Modernisierung werden im Ressort des Chief Rental Officers (CRO) federführend durch das Portfoliomanagement koordiniert. In Zusammenarbeit mit den Regionen werden gezielt die zu modernisierenden Objekte/Quartiere ausgewählt und der optimale Modernisierungsgrad für jedes Gebäude bestimmt. Die Freigabe der Investitionen für die Modernisierungsprogramme erfolgt durch den Gesamtvorstand. Für zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen werden dabei öffentliche Förderprogramme in Anspruch genommen. Im Berichtsjahr konnte so eine Sanierungsquote von 2,9 % erreicht werden. Die Verringerung im Vergleich zum Vorjahr (2019: 3,7 %) ist dabei auch auf die Einführung des Mietendeckels in Berlin zurückzuführen. Im kommenden Jahr wird die Sanierungsquote aufgrund der Umstellung auf neue Förderbedingungen etwas niedriger ausfallen.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2019	2020	Planwert 2021
Sanierungsquote (in Deutschland)	%	3,7	2,9	2,0-2,5 %

Die Steuerung der energetischen Modernisierung wird zukünftig noch stärker den Einfluss auf die CO₂-Intensität des Gebäudes berücksichtigen. Dadurch wird neben der Optimierung der Gebäudehülle auch der Wechsel auf CO₂-ärmere Energieträger in den Vordergrund rücken. Auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand 2050 will Vonovia die CO₂-Intensität des Gebäudebestands in

Deutschland auf 30 bis 35 kg CO₂e/m² bis 2030 verringern. Im Berichtsjahr lag die CO₂-Intensität mit 43,9 kg CO₂e/m² leicht unterhalb unseres Zielpfads, wozu neben der energetischen Modernisierung u. a. der Bezug von Grünstrom für den Allgemeinstrom sowie eine verbesserte CO₂-Intensität der Fernwärme beitrugen.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2019	2020	Ziel 2021
CO ₂ -Intensität des Bestandsportfolios (in Deutschland)*	kg CO ₂ e/ m ² Wohnfläche	47,2	43,9	Reduktion um mind. rund 2%

* Gesamter Bestand, basierend auf Endenergiebedarf aus Energieausweisen und bezogen auf Mietfläche, teilweise inkl. spezifischer CO₂-Faktoren von Fernwärmeversorgern.

Erneuerbare Energien und Energiemix

Ein weiterer großer Hebel zur Reduktion von Treibhausgasemissionen ist der Einsatz und Ausbau erneuerbarer Energieträger. Vonovia verfolgt das Ziel, den Einsatz und Anteil an erneuerbaren Energien kontinuierlich zu steigern. Dies wollen wir z. B. durch den Ausbau von Hybridheizungen sowie integrierte Quartierssysteme erreichen. Darüber hinaus pilotieren wir innovative Ansätze wie den Einsatz von Wasserstofftechnologie in Kombination mit erneuerbar erzeugtem Strom.

2019 hat Vonovia das „1.000 Dächer“-Programm initiiert, mit dem wir in den kommenden Jahren mindestens 1.000 Dachflächen mit Photovoltaik-Modulen ausrüsten wollen. Das Gesamtpotenzial der geeigneten Dachflächen ist sogar noch erheblich höher und bietet daher die Möglichkeit, diese Aktivität zukünftig noch auszubauen. Dies ist auch das Ziel für 2021, in dem eine weitere Skalierung des Geschäftsfelds vorgesehen ist. Die erzeugte Energie soll perspektivisch – sobald rechtliche Rahmenbedingungen dies wirtschaftlich ermöglichen – direkt als Mieterstrom in den Quartieren verwendet werden. Das „1.000 Dächer“-Programm sowie weitere innovative Ansätze zur CO₂-Optimierung des Immobilienbestands im Rahmen des Quartiersgedankens werden vom Bereich Innovation & Business Building entwickelt und gesteuert. → S. 53 ff.

Über die eigene Energievertriebsgesellschaft (VESG) bietet Vonovia ihren Kunden den Bezug von Strom aus erneuerbaren Energien an. Durch die Bereitstellung von zertifiziertem Grünstrom unterstützt Vonovia ihre Kunden bei der Vermeidung von Treibhausgasemissionen. Mittel- bis langfristige setzt Vonovia auf eine dezentrale Energieversorgung der eigenen Quartiere über Eigenversorgungskonzepte. Unser Ziel ist, zum Nutzen unserer Kunden und der Umwelt den Anteil selbst produzierter Energie zu maximieren und auch für unsere wohnungsnahen Angebote, z. B. E-Mobilität, zu nutzen. Der Bezug von zertifiziertem Grünstrom für die Versorgung der Allgemeinflächen liefert einen weiteren Beitrag zu unserer Klimastrategie.

Die gesamten Aktivitäten zu Erneuerbaren Energien und Energievertrieb sind im Geschäftsbereich Value-add organisiert und von einer Generalbevollmächtigten geleitet, die direkt an den CEO der Vonovia SE berichtet.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2019	2020
Anzahl Photovoltaik Anlagen*	Anzahl	295	424

* Photovoltaik-Anlagen im Besitz von Vonovia zum Stichtag 31.12.

Nachhaltiger Neubau und Umbau

Mit den Neubauaktivitäten schafft Vonovia dringend benötigten neuen und bezahlbaren Wohnraum, insbesondere in Ballungsgebieten. Die Schaffung von neuer Wohnfläche erfolgt bei Vonovia durch verschiedene Bereiche und Konzerngesellschaften. In Deutschland fokussiert der technische Service von Vonovia (VTS) Neubau auf Nachverdichtung und Gebäudeaufstockung. Das unter der Marke BUWOG firmierende Developmentgeschäft ist speziell in der Entwicklung hochwertiger Wohnquartiere für den Eigenbestand (to hold) und für den Direktverkauf (to sell) in Deutschland und Österreich aktiv. Dieser Zweig wurde durch die Akquisition des Projektentwicklers Bien-Ries noch weiter gestärkt. Die Aktivitäten des BUWOG-Developmentgeschäfts in Deutschland und Österreich werden vom CDO (Chief Development Officer) verantwortet und die jeweiligen Developmentprojekte über den Vorstand freigeben. Das von der VTS betriebene Neubaugeschäft ist im Bereich Value-add und in der Verantwortung des CEO angesiedelt.

Die BUWOG ist in Österreich seit 2011 Partner des „klimaaktiv Pakt“ des österreichischen Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. Dabei wurden konkrete Ziele auch für die Neubauaktivitäten entwickelt und die Erfolge der Maßnahmen in einem regelmäßigen Monitoring überprüft. Der „klimaaktiv Pakt“ 2020 wurde erfolgreich abgeschlossen und eine Fortsetzung der Aktivitäten im Rahmen des „klimaaktiv Pakt“ 2030 wird angestrebt.

Die BUWOG verfügt seit 2013/14 in Österreich und seit 2018 in Deutschland über ein zertifiziertes Energiemanagementsystem nach ISO 50001, einem freiwilligen Instrument, um die Energie-Performance systematisch zu steuern und kontinuierlich zu verbessern. Durch die damit verbundene prozessuale Verankerung im Unternehmen und klare Ziele werden die Energieeffizienz gesteigert, Energieverbräuche gesenkt und die Energiekosten reduziert. So werden Treibhausgasemissionen verringert und positive Umweltwirkungen erzielt.

Bei Neu- und Umbauprojekten achtet Vonovia auf eine optimierte energetische Gestaltung, den Einsatz erneuerbarer Energien, sowie eine ressourcenschonende und umweltbewusste Bauweise.

Darüber hinaus wird bereits im Rahmen der Planung sowie bei der Realisierung auf eine emissionsarme Errichtung und energieeffiziente Betriebsführung Einfluss (im Sinne der Lebenszyklusbetrachtung) genommen. Wir legen großen Wert auf die Gestaltung des Wohnumfelds und die Erhaltung von Biodiversität. Zahlreiche Objekte sind mit Grünflächen versehen, die auf Erdgeschosebene, Dach- oder Fassadenflächen als natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna dienen. Neben optischen Effekten bieten die Begrünungen auch praktischen Mehrwert, indem sie z. B. den Ablauf von Regenwasser in die teils überlastete städtische Kanalisation verzögern und einen erheblichen Beitrag zum Mikroklima, insbesondere zur Vermeidung von Wärmeineffekten in dicht bebauten Gebieten, leisten. Zudem wird auch in der Bauphase auf Ressourcenschonung und Umweltschutz geachtet.

Im Rahmen des Nachhaltigkeitsfahrplans von Vonovia wird die konzernweite Strategie für nachhaltigen Neu- und Umbau weiterentwickelt. Analog zum Bestandsportfolio wird auch hier besonderes Augenmerk auf die Energieeffizienz, geringe Treibhausgasemissionen sowie Gebäudezertifikate für Nachhaltigkeit wie z. B. DGNB bzw. ÖGNB und klimaaktiv gelegt. So sollen bei allen Vorstandsentscheidungen zu Neubauprojekten die Übereinstimmung mit den Klima- und Energieeffizienzzielen von Vonovia transparent bzgl. der Zielvorgabe Effizienzklasse A/hoher KfW-Standards gemacht und geprüft werden. Als wichtigster Leistungsindikator dient der durchschnittliche Primärenergiebedarf der neugebauten Wohnflächen. Es ist unser Ziel, diesen mittelfristig zu reduzieren. Für 2021 wird zunächst noch ein deutlicher Anstieg angenommen, der u. a. auf Projekte zurückzuführen ist, die bereits vor der Zielsetzung unter anderen Rahmenbedingungen geplant und genehmigt wurden.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2019	2020
Durchschnittlicher Primärenergiebedarf Neubau*	kWh/m ² p. a.	-**	35,7

* Basierend auf Energieausweisen, ohne reine Gewerbeflächen und Aufstockungen.
 ** In 2020 neu eingeführt.

Sozialbelange

Unter dem Aspekt Sozialbelange sind – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in der nichtfinanziellen Erklärung – die wesentlichen Themen „Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur“, „Wohnen zu fairen Preisen“, „Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf den demografischen Wandel“ sowie „Kundenzufriedenheit und Servicequalität“ zusammengefasst – siehe Wesentlichkeitsmatrix → S. 59.

Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur

Vonovia bietet den Menschen in den Quartieren ein Zuhause. Hier sollen sie eine gute Nachbarschaft vorfinden, in der sie sich wohlfühlen und die verschiedenen Generationen verbindet. Dazu entwickelt Vonovia eine auf die individuellen Herausforderungen eines jeden Quartiers abgestimmte Infrastruktur, die an die Bedürfnisse der Mieter ausgerichtet ist sowie bauliche Gestaltung, Klimaschutz und soziales Angebot verbindet. Vonovias Quartiere werden an klaren Klimaschutzvorgaben ausgerichtet. Durch innovative Konzepte bieten sie eine gute Plattform, um den Herausforderungen der Megatrends entgegenzuwirken und die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Unsere Wohnumfelder und Grünflächen gestaltet Vonovia so, dass sie Teilhabe und urbanes Zusammenleben stärken und auch unter ökologischen Gesichtspunkten zukunftsfähig sind.

Vonovia legt besonderen Wert auf die Entwicklung zusammenhängender Wohnungsbestände, denn diese bieten viel Potenzial, baulich und gesellschaftlich gestaltend tätig zu werden und zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beizutragen. Vonovias Wohnungsbestand befindet sich zu über 70% in Quartierszusammenhängen. Gerade dort gestaltet Vonovia die Lebensräume für Mieter und passt sich den individuellen Herausforderungen eines Quartiers an. Vonovia beachtet ökologische und soziale Aspekte gleichermaßen und setzt sich für das soziale Miteinander vor Ort ein. Hierzu werden unterschiedliche Instrumente und Kooperationen genutzt, z. B. die Bereitstellung von Räumlichkeiten, Etablierung von Serviceangeboten, Quartierstreffs und Kindertagesstätten mit gemeinwohlorientierten Kooperationspartnern. Zum Quartiersansatz hat Vonovia die innovative Sicht B2Q (Business to Quartier) entwickelt und

eine Toolbox, die in der Akademie fortentwickelt wird, aufgesetzt. → S.55

Die Zukunftsfähigkeit von Quartiersentwicklung beginnt bei der Verantwortung für die Menschen in den Quartieren und verwirklicht sich in der Innovationskraft von Vonovia wirtschaftlich, technologisch, nachhaltig, klimafreundlich und sozial. Quartiersentwicklung ist komplexe Teamarbeit und erfordert ein umfangreiches innovatives Wissen aller Mitarbeiter für die erfolgreiche Umsetzung vor Ort. Daher hat Vonovia den Aufbau einer Quartiersakademie entworfen mit dem Ziel der Übermittlung spezifischer Kompetenzen und innovativen Wissens für die erfolgreiche und zukunftsorientierte Quartiersentwicklung. Gegenstand des Akademieprogramms in Kooperation mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungswirtschaft und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum sind Module mit praxisnahen Fallstudien und Schulungsinhalten.

Darüber hinaus hat Vonovia um das Thema Quartiersentwicklung und Wohnen im Quartier eine Professur an der EBZ Business School – University of Applied Sciences in Bochum gestiftet. Mit Prof. Dr. Jan Üblacker tritt ein renommierter Stadtsoziologe und Sozialwissenschaftler die Stiftungsprofessur an, der die Quartiersebenen fest in die Ausbildung der Studierenden am EBZ verankert.

2020 befanden sich deutschlandweit 14 Quartiersentwicklungen mit ca. 8.000 Wohneinheiten in der operativen Umsetzung im Investitionsprogramm für Quartiersentwicklungen. Diese umfassen verschiedene zentrale Bausteine wie energetische Sanierungen, Neubauten sowie eine ansprechende Gestaltung des Wohnumfelds – flankiert von weiteren sozialen Angeboten, Services sowie städtebaulichen Themen und notwendigen infrastrukturellen Maßnahmen. Diese laufen in der Regel über mehrere Jahre. Das ausgewiesene Investitionsvolumen bezieht sich auf die Aufwendungen dieser Maßnahmen im Geschäftsjahr.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2019	2020	Planwert 2021
Investitionsvolumen für Quartiersentwicklung in Deutschland (im Geschäftsjahr)	Mio. €	57,9	42,3	rund 85

Bei der Betrachtung von Quartieren berücksichtigt Vonovia neben wirtschaftlichen auch gesellschaftliche Kriterien. Hierzu werden Städte und Kommunen wie auch unsere Mieter eingebunden, um gemeinschaftliche Lösungen für das Quartier zu erarbeiten.

Die Quartiersentwicklung wird dezentral über die Regionen geplant und gesteuert. Der CRO ist im Vorstand für das operative Geschäft verantwortlich. Für die Durchführung vor Ort setzen wir zunehmend eigene Quartiersentwickler ein. Dadurch können wir entstehende Sonderthemen bedarfsorientiert adressieren.

Die Beteiligungs- und Partizipationsformate werden auch von den Regionen verantwortet und gesteuert, genau wie das gesellschaftliche Engagement. Dieses wird durch zentral gesteuerte Förderansätze über die Unternehmenskommunikation ergänzt und qualitativ abgesichert.

Wohnen zu fairen Preisen

Mit individuellen Angeboten erfüllt Vonovia das Grundbedürfnis nach Wohnen. Entsprechend stehen unsere Mieter im Mittelpunkt der Unternehmensaktivitäten. Vonovia passt die Angebote sich ändernden und unterschiedlichen Wohnanforderungen an, sodass sie zu verschiedenen Bedürfnissen und Lebensumständen passen.

Die grundsätzliche Herausforderung besteht in der Sicherung unseres Angebots an Wohnungen zu fairen und transparenten Preisen bei einer gleichzeitigen Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestands. Klimaschutz ist gerade im Gebäudesektor kostenintensiv. So braucht es ein sensibles Ausräumen des Zusammenspiels von moderaten Mietsteigerungen und Klimaschutzmaßnahmen, von Innovationen zur Kostenreduzierung sowie einer passenden Förderkulisse. Gerade bei Modernisierungen gilt es daher, auf die individuellen Leistungsmöglichkeiten der Mieter Rücksicht zu nehmen, um keine Kunden zu verlieren. Denn für uns ist es von grundlegender Bedeutung, unseren Mietern eine langfristige Wohnperspektive anbieten zu können.

Eine moderate und transparente Mietenpolitik ist damit Grundvoraussetzung für Vonovia. In Zusammenarbeit mit Städten und Gemeinden bieten wir geförderten sowie frei finanzierten Wohnraum für Menschen mit niedrigen Ein-

kommen. Bei unseren Mietpreisen orientieren wir uns an den ortsüblichen Mieten und – sofern vorhanden – an den qualifizierten Mietspiegeln. Bei Modernisierungen hat das Unternehmen sich eine freiwillige Selbstverpflichtung auferlegt und die Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter bei 2 €/m² gedeckelt.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2019	2020
Durchschnittliche Miete pro m ²	EUR	6,93	7,16

Darüber hinaus hat jeder Mieter die Möglichkeit, Härtefall-einwände geltend zu machen. Unser Härtefallmanagement – bestehend aus Mitarbeitern in der Zentrale sowie Quartiersmanagern vor Ort – kümmert sich um jeden Fall und erarbeitet gemeinsam mit dem Mieter eine individuell passende Lösung. Darüber hinaus besteht für Menschen über 70 Jahre bei Vonovia in Deutschland ein besonderer Bestandsschutz. Auch hier unterstützt das Härtefallmanagement unsere Kunden – immer mit dem Ziel, dass die Menschen in ihren Wohnungen wohnen bleiben können und der Wohnraum weiterhin bezahlbar bleibt.

Im Rahmen der Corona-Pandemie besteht ein besonderes Schutzbedürfnis für die Menschen, die in unsicheren Zeiten ganz besonders auf die Sicherheit der eigenen vier Wände angewiesen sind. Auch hier hat Vonovia die Garantie ausgesprochen, dass niemand aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten, die im Zusammenhang mit der Corona-Krise stehen, seine Wohnung verlieren muss. 2020 hat Vonovia ihren Kunden in rund 1.600 Wohnungen in diesem Kontext durch individuelle Lösungen geholfen.

Die Mietpreispolitik wird dezentral über die Regionen verantwortet. Der CRO ist im Vorstand für das operative Geschäft verantwortlich. Im Bereich Portfoliomanagement werden die einzelnen Maßnahmen geplant und koordiniert.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2019	2020	Ziel 2021
Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen (in Deutschland)*	%	32,9	30,1	rund 30 %

* Beinhaltet sowohl Maßnahmen bei Mieterwechsel als auch Modernisierungen auf Mieterwunsch.

Mit dieser konsequenten Ausrichtung auf den altersgerechten Aus- und Umbau stellt Vonovia sich auf den demografischen Wandel in unserer Gesellschaft ein.

Eine immer größere Rolle für die Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen spielt der Neubau. Nur so kann der wachsenden Nachfrage vor allem in Ballungsgebieten sowie in zentralen und urbanen Lagen begegnet und die Wohnungsmärkte entlastet werden. Hier leistet Vonovia durch Nachverdichtung und Dachgeschoßaufstockung einen Beitrag. → S. 63 f.

Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf den demografischen Wandel

Die Gesellschaft verändert sich – und damit auch unsere Kunden. Wir passen unsere Angebote den sich ändernden und unterschiedlichen Wohnanforderungen an. Dazu gehört insbesondere der demografische Wandel. Wir möchten erreichen, dass unsere Mieter sicher und gesund in ihren Wohnungen leben und dort langfristig ihre Zukunft planen. So sichert Vonovia durch passgenaue Angebote den Zugang zu einer möglichst breiten Kundengruppe.

In Deutschland wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen das Angebot bis 2035 um rund zwei Millionen übersteigen. In einer älter werdenden Gesellschaft ist es wichtig, vielen Menschen ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden möglichst lange zu ermöglichen. Vonovia reagiert auf dieses Defizit auch mit dem Aus- und Umbau von Wohnungen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen.

Dabei ist eine vollständige Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 in den seltensten Fällen notwendig. Vielmehr reichen oftmals wenige Maßnahmen, wie z. B. rutschfeste Böden oder bodengleiche Duschen, um den Wohnkomfort im Alter deutlich zu erhöhen. Aus diesem Grund hat sich Vonovia das Ziel gesetzt, jedes Jahr in 30 % der neuvermieteten Wohnungen Modernisierungen vorzunehmen, die den Ansprüchen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden. Bestandsgebäude werden hierzu regelmäßig auf ihre Potenziale zum Barriereabbau geprüft. 2020 konnten rund 10.300 Wohnungen barrierearm (teil-)modernisiert werden.

Neben den baulichen Maßnahmen spielt auch die soziale Infrastruktur eine wichtige Rolle. So werden in Ergänzung Sonderwohnformen, wie z. B. Seniorenwohnen, Serviceangebote und Quartierstreffs mit gemeinwohlorientierten Kooperationspartnern, etabliert.

Die Verantwortung für die Programme zum altersgerechten Wohnen liegen beim Vorstand (CRO). Die Ausgestaltung des Umbaumaßnahmenprogramms wird zentral unterstützt und über die Regionen umgesetzt.

Kundenzufriedenheit und Servicequalität

Unseren Kunden wollen wir als Ansprechpartner auf Augenhöhe zur Seite stehen. Im Mittelpunkt unseres Handelns stehen daher ihre Bedürfnisse. Die Zufriedenheit und Wertschätzung unserer Kunden für unsere Produkte und Dienstleistungen stehen in direktem Zusammenhang zu unserem langfristigen Unternehmenserfolg. Unsere Kunden erwarten ein bezahlbares Zuhause mit zeitgemäßem Wohnkomfort, daher sind Kundennähe und eine komfortable Erreichbarkeit wesentliche Elemente unseres Servicegedankens.

Vor Ort kümmern sich Objektbetreuer und eigene Handwerker um die Anliegen unserer Mieter. So sichern wir einen schnellen und zuverlässigen Service. Unser mehrsprachig aufgestellter Zentraler Kundenservice, der über eine Vielzahl von Kanälen erreichbar ist, bearbeitet beispielsweise alle Themen im Zusammenhang mit Mietverträgen und Verbrauchs- und Nebenkostenabrechnungen.

Gleichzeitig arbeiten wir daran, unsere Kunden-App weiterzuentwickeln und zu verbessern. So wurden zusätzliche

Self-Service-Funktionen implementiert. Darüber hinaus starten wir mit Kundenzufriedenheitsbefragungen und individuellen Umfragen, die zielgerichtet über die App platziert werden. Im Jahr 2021 wird die App zudem um die Kundengruppe der Wohnungsinteressenten erweitert. Die Wohnungssuche, Terminbuchung und der Abschluss des Mietvertrags können dann digital beauftragt und durchgeführt werden.

Neben der Kunden-App ermöglicht auch das digitale Kundenportal eine erweiterte Erreichbarkeit und einen kompletten Self Service rund um die Uhr.

Die Kundenzufriedenheit drückt sich im Customer Satisfaction Index (CSI), dem Kundenzufriedenheitsindex, aus und fließt als unmittelbare nichtfinanzielle Steuerungsgröße in die Vorstandsvergütung mit ein. Der CSI wird über eine regelmäßige Kundenbefragung erhoben. Der CSI für Deutschland liegt für 2020 deutlich über dem Vorjahresniveau. Die BUWOG Group GmbH in Österreich nutzt ebenfalls das Instrument der jährlichen Kundenzufriedenheitsbefragung, die allerdings nicht konsistent zum CSI erfolgt. Auch bei Victoria Park AB ist die Kundenzufriedenheit elementare Richtgröße aller Geschäftsprozesse. Ziel ist eine kontinuierlich positive Entwicklung des CSI.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2019	2020	Ziel 2021
Customer Satisfaction Index, CSI (in Deutschland)*	%	-8,1	+8,6	auf Vorjahresniveau

* Customer Satisfaction Index (CSI) im Glossar.

Die Verantwortung des Zentralen Kundenservice liegt beim CRO. Die Kundenzufriedenheit ist strategisch dem Zentralen Kundenservice zugeordnet, betrifft jedoch alle operativen Fachbereiche mit Kundenkontakt und wird durch jeden einzelnen Vonovia Mitarbeiter sichergestellt. Die Ausgestaltung und Steuerung der Mieter-App und des Kundenportals obliegt ebenfalls dem Zentralen Kundenservice.

Arbeitnehmerbelange

Unter dem Aspekt Arbeitnehmerbelange sind – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in der nichtfinanziellen Erklärung – die beiden wesentlichen Themen „Attraktivität als Arbeitgeber“ sowie „Umgehen mit Vielfalt und Chancengerechtigkeit“ zusammengefasst (siehe Wesentlichkeitsmatrix → S. 59).

Attraktivität als Arbeitgeber

Die Corona-Pandemie hat das Jahr 2020 maßgeblich bestimmt. Dies gilt auch für die Arbeitnehmerbelange bei Vonovia. Der Schutz der Beschäftigten stand dabei an erster Stelle. Insbesondere für die Kolleginnen und Kollegen auf den Baustellen, aber auch in den Kundenservicecentern oder in der Verwaltung wurden bereits frühzeitig zu Beginn der Pandemie entsprechende Maßnahmen getroffen. Neben der Bereitstellung von Schutzmasken und Desinfektionsmitteln in allen Geschäftsräumen, haben v. a. reglementierte Gebäudezugangs- und Arbeitsplatznutzungsregeln, der Vorstandsanspruch zur Nutzung der Corona-Warn-App sowie die hohe Disziplin und der verantwortungsbewusste sowie flexible Einsatz aller Kolleginnen und Kollegen dazu beigetragen, dass es zu keiner nennenswerten Verbreitung des Virus unter den Mitarbeitenden kam. Das Unternehmen belohnte das besondere Engagement zum Jahresende mit einer steuerfreien Sonderprämie in Höhe von 1.500 € pro Mitarbeiter in Deutschland und Österreich. Die zentrale Koordination der Corona-Schutzmaßnahmen erfolgte in einer vom Vorstand eingerichteten Corona-Taskforce, die unter Leitung des Vorstands- und Aufsichtsratsbüros des Unternehmens regelmäßig die Pandemielage im Unternehmen beurteilte. Dies zeigt die hohe Bedeutung, die dem Schutz der Beschäftigten bei Vonovia zukommt.

Konzernleitung und Betriebsrat haben bereits sehr früh im Jahr auf die veränderten Rahmenbedingungen reagiert und die bestehende Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten ausgeweitet. Wir haben die Arbeitszeiten flexibilisiert, um den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Vereinbarkeit von

Job und Familie zu ermöglichen. Mit den Mitbestimmungsgremien wurden Betriebsvereinbarungen zu Betriebsferien, zur Kurzarbeit und zur Bekämpfung der Corona-Pandemie abgeschlossen, von denen wir glücklicherweise keinen Gebrauch machen mussten.

Es hat sich gezeigt, dass der hohe Mobilitäts- und Digitalisierungsgrad der Beschäftigten krisenmindernd gewirkt hat. Mobiles Arbeiten konnte dort, wo es möglich war, umgesetzt werden. Weitere Digitalisierungselemente wie die Krankmeldung per App oder die digitale Zeiterfassung haben weitere Flexibilitätsvorteile generiert und ein weitgehend störungsfreies Arbeiten ermöglichen können.

Die anhaltende wirtschaftliche Stabilität festigt die Position von Vonovia als sichere Arbeitgeberin. Seit dem Frühjahr 2020 konnten mehr als 1.000 neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eingestellt werden. Hinzu kommen 200 Auszubildende, die im Sommer dieses Jahres ihre Ausbildung begonnen haben. So viele wie noch nie zu Beginn eines Ausbildungsjahres. Dabei hat Vonovia jungen Menschen – aufgrund der Corona-Krise – aus notleidenden Unternehmen angeboten, ihre Ausbildung bei Vonovia fortführen zu können. Junge Talente zu fördern und ihnen eine Perspektive im Unternehmen zu bieten, ist ein wichtiger Baustein zur Bewältigung des Fachkräftemangels, der auch für Vonovia relevant ist. Das Jahr 2020 hat gezeigt, dass Vonovia auch in unsicheren Zeiten ein verlässlicher und sicherer Arbeitgeber ist. Denn für die Umsetzung unserer Mission und die Verfolgung unserer Wachstumsstrategie benötigen wir gut ausgebildete und qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Mitarbeiterkennzahlen

Kategorie	Einheit	2019	2020
Mitarbeiter gesamt*	Anzahl	10.345	10.622
davon Frauen	Anzahl	2.398	2.626
davon unbefristet	Anzahl	9.155	9.669
Anzahl Nationalitäten**	Anzahl	74	76
Durchschnittliches Alter gesamt	Anzahl	42,5	42,5
Anzahl Menschen mit Behinderung**	Anzahl	350	368
Anzahl Auszubildende gesamt***	Anzahl	473	510
davon kaufmännisch	Anzahl	145	153
davon handwerklich-technisch	Anzahl	328	357
Ausbildungsquote***	%	4,7	5,0

* Bien Ries in Mitarbeitergesamtzahl inkludiert. Alle anderen Werte "ausgenommen Anzahl Auszubildende und Ausbildungsquote" exkl. Bien Ries.

** Ohne Schweden. Berücksichtigt wurden Deutschland und Österreich.

*** Nur auf Deutschland bezogen inkl. Bien Ries.

Neben flexiblen Arbeitsangeboten mit einem hohen Digitalisierungsgrad fördert das Unternehmen gezielt herausragende Fach- und Führungskräfte, um nicht nur neu zu Vonovia

kommenden Menschen einen attraktiven Arbeitsplatz zu bieten, sondern um diese auch im Unternehmen halten zu können. Die zielgerichtete Personalentwicklung über Weiter-

bildungsmaßnahmen ist daher ein zentraler Bestandteil unseres Personalmanagements – sowohl in Deutschland als auch in Österreich und Schweden. Bedarfsgerechte Schulungen und Qualifizierungsprogramme umfassen Trainings- und Fachseminare, Führungskräfteentwicklung sowie zertifizierte Qualifizierungen. Über die eigene Vonovia Akademie sowie Kooperationen mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ), sowie weiteren Bildungseinrichtungen unterstützen wir die Weiterentwicklung unserer Potenzialträger. Talentmanagement, die Bindung unserer Leistungsträger sowie die systematische Nachfolgeplanung sind zentrale Elemente unseres Personalmanagements. Um den administrativen Aufwand zu verringern und Weiterbildungsmaßnahmen besser monitoren zu können, wollen wir 2021 über die Einführung der IT-Anwendung Success Factors Talent und Learning hier den nächsten Schritt der Digitalisierung machen. Dies kann auch den Ausbau und die Durchführung von Online-Trainings unterstützen.

Die Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist für uns ein entscheidender Indikator, um unsere Attraktivität als Arbeitgeber bewerten zu können. 2019 haben wir hierzu eine umfassende Befragung der Beschäftigten in ganz Deutschland durchgeführt. Damit die Ergebnisse daraus und die Meinung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch tatsächlich zu Verbesserungen führen, hat sich Vonovia dazu entschieden, einen strukturierten Bottom-up-Prozess anzuwenden: Die Ergebnisse der Befragung werden von den Mitarbeitenden mit ihren direkten Führungskräften besprochen und gemeinsam Maßnahmen abgeleitet. Durch die Corona-Pandemie wurde der zeitliche Ablaufprozess verlangsamt. Es ist aber gelungen, das Feedback in digitalen Formaten zu erarbeiten, welches durch die Führungskräfte sukzessive umgesetzt wird. Übergeordnete Maßnahmen, die auf Konzernebene entschieden werden müssen, werden aktuell noch mit dem Vorstand finalisiert.

Die Veränderung des Mitarbeiterzufriedenheitswerts wird in Zukunft als wesentlicher Leistungsindikator eingeführt. Hierzu wird die Mitarbeiterbefragung regelmäßig durch einen externen Dienstleister – beginnend mit 2021 – wiederholt. Ziel für 2021 ist eine leichte Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit im Vergleich zur Befragung 2019.

Vonovia bekennt sich in allen Bereichen zu den Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), insbesondere zu den Vereinigungsfreiheiten und -rechten (siehe <https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/compliance-und-richtlinien/haltung>). Alle Mitarbeitenden bei Vonovia in Deutschland und Österreich werden von Betriebsräten vertreten.

Umgehen mit Vielfalt und Chancengleichheit

Im Vordergrund unserer Unternehmenskultur stehen die Elemente Wertschätzung, Leistung, Verantwortung und Teamgeist. Durch sie können wir den Herausforderungen der Branche begegnen und unsere Unternehmensziele erreichen.

In der Vielfalt unserer Belegschaft – bei Vonovia arbeiten Menschen aus über 70 Nationen – sehen wir eine große Stärke und Chance, die wir gezielt fördern wollen. Bei uns sind Menschen aller Altersgruppen, verschiedenster Nationalitäten und Kulturen sowie aller Geschlechter, unterschiedlichster Ausbildungsgrade und unterschiedlicher Behinderungsgrade beschäftigt. Diese Vielfalt macht sich auch im Kundenkontakt positiv bemerkbar und ist für uns ein Wettbewerbsvorteil.

Um die Chancengleichheit und das Zusammengehörigkeitsgefühl zu stärken, haben wir 2020 diverse Betriebsvereinbarungen zu Sonderleistungen harmonisiert. So haben nun alle Bereiche des Konzerns in Deutschland Zugang beispielsweise zum Mitarbeiteraktienprogramm oder zu vermögenswirksamen Leistungen (ab 2021). Weiteren Harmonisierungsbedarf gibt es hingegen bei der Ausweitung der Jahresgespräche. Diese sind bislang nicht allen Beschäftigten zugänglich.

Bei Vonovia sind in der Beschäftigtenstruktur – v. a. aufgrund der technischen Berufe im handwerklichen Bereich – Frauen mit einem Anteil von 24,7% deutlich unterrepräsentiert. Um die Vielfalt zu stärken und das Fachkräftepotenzial zu erweitern, fördert Vonovia die Ein- und Aufstiegschancen von Frauen – insbesondere im Management – durch eine konsequente Nachfolgeplanung. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wählen wir auf Basis unserer Qualifikationen und Fähigkeiten aus. Wir achten darauf, Frauen aktiv zu fördern und ihnen die Wege in Führungspositionen und technische Berufe zu öffnen.

Um dem Aspekt der Gleichberechtigung und Vielfalt im gesamten Konzern entsprechendes Gewicht zu verleihen, erfolgt eine Neujustierung der Kennzahl Anteil des unterrepräsentierten Geschlechts auf der ersten und zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands: Während in den vergangenen Jahren die Zielformulierung von 30% ausschließlich für den SE-Teil des Konzerns Gültigkeit hatte, gilt die neue Kennzahl für den gesamten Konzern. Damit einher geht eine Anpassung des Zielwerts auf 26% bis 2024.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2019	2020	Ziel
Anteil Frauen in Führungspositionen (erste und zweite Ebene unterhalb des Vorstands)	%	23,9	25,9	auf Vorjahresniveau

Für die oberste Führungsebene wird das Diversitätskonzept zur Zusammensetzung der Leitungs- und Kontrollgremien in der Erklärung zur Unternehmensführung (siehe <https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/erklarung-zur-unternehmensfuhrung>) konkret ausgeführt.

Verankerung im Unternehmen

Auf Vorstandsebene ist der CEO verantwortlich für die Personalarbeit, die als Shared Service in dem Bereich Personalmanagement (auch genannt HR) zentral verankert ist. In Österreich und Schweden existieren eigene Personalbereiche. Österreich berichtet per Dotted Line an den Bereich HR in Deutschland, während Schweden in der Berichtslinie – wegen der bis vor kurzem noch erfolgten separaten Notierung – nicht fest verankert ist, sondern bedarfsorientiert u. a. Reportings eingeholt werden.

Der Leiter des Bereichs HR tauscht sich regelmäßig mit dem CEO zu den Entwicklungen aus. Die Zielvorgaben und Personalausrichtung werden gemeinsam mit dem Vorstand entwickelt und in die Organisation getragen.

Bekämpfung von Korruption und Bestechung

Unter diesem Aspekt ist – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in der nichtfinanziellen Erklärung – das wesentliche Thema „Governance und Compliance“ gefasst (siehe Wesentlichkeitsmatrix → S. 59).

Governance und Compliance

Zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung sind die Grundlagen unseres Geschäftsmodells. Das Vertrauen unserer Kunden, aber auch das Vertrauen unserer Mitarbeitenden und aller anderen wesentlichen Stakeholder stehen an oberster Stelle. Hierzu braucht es eine Führungsebene, die das Unternehmen verantwortungsbewusst und unabhängig leitet und überwacht. Der „tone from the top“ ist dabei entscheidend für die Glaubwürdigkeit. Gleiches gilt für das Einhalten von Gesetzen und Verordnungen. Nur bei einer konsequenten Verfolgung aller Regeln – der gesetzlichen, aber insbesondere auch der selbst auferlegten – kann über Verlässlichkeit Vertrauen entstehen. Wird Vertrauen hingegen missbraucht, kann die Reputation des Unternehmens – und damit der Geschäftserfolg – schnell gefährdet sein.

Der Aufbau, die Umsetzung sowie die konsequente Einhaltung eines transparenten und modernen Regelsystems ist daher Ziel unserer Governance-Bemühungen. Konzernweite Leitlinien und Geschäftsprinzipien dienen hier als Rahmensezung: Unser Geschäftsverständnis, unser Code of Conduct, der Geschäftspartnerkodex oder auch die Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte geben die Maxime des Handelns vor. <https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/compliance-und-richtlinien/haltung>

Wir bekennen uns außerdem zu den Grundsätzen des Deutschen Corporate Governance Kodex und stellen die Unabhängigkeit unseres Aufsichtsrates sicher. <https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/erklarung-zur-unternehmensfuhrung>

Ein gutes Compliance-Management leistet zusätzlich einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung und Wertschöpfung des Unternehmens. Der Vorstand (CEO) ist für die Umsetzung des Compliance-Management-Systems (CMS) verantwortlich.

Das CMS von Vonovia basiert auf den drei Säulen „Vermeidung“, „Aufdeckung“ und „Reaktion“ in Bezug auf Fehlverhalten. Diese bilden ein umfassendes System von Compliance-Maßnahmen und Prozessen im Rahmen des Compliance-Programms. Basis ist die Compliance-Richtlinie, die den Grundsätzen ordnungsgemäßer Prüfung von Compliance-Management-Systemen (IDW PS 980) folgt und die Ausführungsvorschrift zum UK Bribery Act 2010 ergänzend berücksichtigt. Der Schwerpunkt des angemessenen und wirkungsvollen CMS liegt auf der Vermeidung von Fehlverhalten. Das bereits fest implementierte Programm wird fortlaufend evaluiert und weiterentwickelt. Regelmäßige Schulungen unterstützen die Präventionsarbeit. Der Einkauf, für den das Thema besonders relevant ist, erhält spezielle Schulungen zu Korruption und Korruptionsstrafrecht.

2020 hat Vonovia den Schwerpunkt auf die Etablierung eines Systems zur Korruptionsprävention und -bekämpfung gelegt: Eine neue Richtlinie zum Thema Anti-Korruption sowie eine zum Schutz von Whistleblowern bilden die Basis. Über eine Hotline, die Whistleblowern Anonymität zusichert, wird das bestehende System des unabhängigen Ombudsmanns ergänzt und erweitert. Eine zusätzliche Policy zur Geldwäscheprävention greift das besondere Feld der Geldwäsche in der Immobilienwirtschaft auf und

unterstützt auch hier die Bekämpfung von Missbrauch.

<https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/compliance-und-richtlinien/compliance-anti-korruption>

Um die geschaffenen Regelwerke und die entsprechende Sensibilität mit Korruptionsthemen in der Unternehmenskultur weiter zu verfestigen, braucht es ergänzende und vertiefende Schulungen. Aufgrund der Corona-Pandemie konnten diese 2020 nicht im gewünschten Umfang umgesetzt werden. Hier gibt es noch Verbesserungspotenzial, das 2021 gehoben werden soll.

Das CMS wird vom Compliance Committee weiterentwickelt und an aktuelle Anforderungen angepasst. Es tritt mehrmals jährlich zusammen und besteht aus dem Compliance Officer, den Compliance-Managern, der Ombudsperson, Vertretern der Bereiche Revision, Risikomanagement und Personalmanagement sowie des Betriebsrats. Der Compliance Officer (aus dem Bereich Recht) ist zentraler Ansprechpartner für Compliance-Fragen und -Verdachtsfälle. Er berichtet regelmäßig und in besonderen Fällen auf ad-hoc-Basis an den Vorstandsvorsitzenden. In seiner Arbeit wird er von den Compliance-Managern und Compliance-Beauftragten in den Fachbereichen unterstützt. Das CMS gilt für den gesamten Konzern.

Der Aufsichtsrat erhält regelmäßig umfassende Informationen über die Themen Compliance und Korruption sowie über bestehende Richtlinien und Verfahren. Im Compliance-Report, der über den Compliance Officer (nachvorheriger Abstimmung mit dem CEO) an den Prüfungsausschuss geht, wird zu Verdachtsfällen, Maßnahmen und Schulungen zum Thema Korruption informiert.

Im Geschäftsjahr 2020 gab es einzelne Korruptionsverdachtsfälle, denen wir sorgfältig nachgegangen sind. Keiner der Verdachtsfälle hat sich bestätigt. Im Übrigen gab es mehrere sonstige, nicht wesentliche Compliance-Verstöße oder -Verdachtsfälle. Hier zeigt sich die Funktionalität des etablierten Systems: Die Fälle wurden gemeldet, angegangen und entsprechende Konsequenzen sind erfolgt.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2019	2020
Gesamtzahl nachgewiesener Korruptionsfälle (in Deutschland)	Anzahl	0	0

Achtung der Menschenrechte

Vonovia bewegt sich mit ihrem Geschäftsmodell auf den Märkten in Deutschland, Österreich und Schweden in streng

regulierten und kontrollierten Rechtsrahmen. Diese schaffen ein hohes Maß an Verbindlichkeit und stellen die Achtung der Menschenrechte als einen grundrechtlich verbrieften Wert besonders heraus.

Diese haben für Vonovia – unabhängig vom Rechtsrahmen – einen hohen Stellenwert und es ist für uns selbstverständlich, diese nicht nur einzuhalten, sondern aktiv – z. B. über Maßnahmen zur Gleichberechtigung (→ S. 67 ff.) oder zur Arbeitssicherheit – zu fördern. Da es auch in stark regulierten Märkten zu Verstößen gegen arbeitsrechtliche Vorgaben kommen kann – beispielsweise auf Baustellen – hat der Vorstand im Jahr 2020 eine Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte veröffentlicht (siehe <https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/compliance-und-richtlinien/haltung>). In dieser verdeutlichen wir unsere Überzeugung für eine pluralistisch-demokratische Gesellschaft und Null-Toleranz gegenüber Menschenrechtsverletzungen sowie unsere Verpflichtung, die Menschenrechte in allen Aspekten unserer Geschäftstätigkeit zu respektieren. Wir verpflichten uns zur Einhaltung der Kernarbeitsnormen der ILO und zu den Prinzipien des UN Global Compact. Diesem sind wir im Sommer 2020 beigetreten.

Vonovia entwickelt und baut – insbesondere über die Tochtergesellschaften der Marke BUWOG – selbst Wohnraum. Die Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards auf den Baustellen stellt unter Risiko- bzw. Menschenrechtsgesichtspunkten eine Herausforderung dar. Diese wird allerdings dadurch gemildert, dass das Unternehmen die Tätigkeiten im handwerklich-baulichen Bereich in Deutschland zu rund einem Drittel über den eigenen Technischen Service selbst durchführt. Dadurch verringert sich die Abhängigkeit vom Angebot externer Baufirmen und damit das Risiko, da Vonovia in der Lage ist, Dienstleister und Lieferanten bei Nichteinhaltung von arbeitsrechtlichen Vorgaben auszuschließen.

Alle Vertragspartner müssen zudem bei Vertragsabschluss unseren Geschäftspartnerkodex (siehe <https://www.vonovia.de/de-de/ihre-services/fuer-geschaeftpartner>) unterzeichnen (in Schweden existiert ein entsprechender eigener Kodex), mit dem sie sich zur Einhaltung bestimmter Nachhaltigkeitskriterien verpflichten. Diese beinhalten klaren Erwartungen an Integrität, Gesetzestreue und ethisches Verhalten – u. a. die Verpflichtung zum Ausschluss von Schwarzarbeit, zur Zahlung des gesetzlichen Mindestlohns und zur Einhaltung der gültigen Regelungen zu Arbeitssicherheit und Menschenrechten.

Diese Verpflichtungen gelten auch für Dritte – also Nachunternehmer der Vertragspartner. Durch partnerschaftliche und langfristige Kooperationen bauen wir zudem ein enges Vertrauensverhältnis zu unseren Vertragspartnern auf, welches maßgeblich durch den Einkauf verantwortet wird

und in dem sich etwaiges Fehlverhalten adressieren lässt. Dabei ist der Bereich Einkauf dem Vorstandsressort CFO zugeordnet, wodurch im Innen- und Außenverhältnis eine hohe Neutralität und Compliance-Konformität sichergestellt werden soll. Das durch den Einkauf Ende 2019 in Betrieb genommene Vonovia Partnerportal für Dienstleister und Lieferanten dient hierbei als weiterer wichtiger Baustein zum systemgestützten Risiko- und Lieferantenmanagement. Mit dem Vonovia Partnerportal prüft der Einkauf im Rahmen der Auswahl von Dienstleistern und Lieferanten, dass die Einhaltung zur Achtung der Menschenrechte gemäß Geschäftspartnerkodex anerkannt wurde. Sollte es zu Unregelmäßigkeiten oder Missachtungen kommen, werden diese Auffälligkeiten entsprechend dokumentiert und in der Regel sanktioniert. Zum Einsatz kommt hierbei das Instrumentarium der Blacklist sowie das SAP-gestützte Hinterlegen von Auftrags- und Zahlsperrern.

Die 2020 verabschiedete Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte wird zukünftig regelmäßig vom Vorstand überprüft und entsprechend weiterentwickelt werden, um Veränderungen der menschenrechtlichen Risikobereiche bei Vonovia aufgreifen zu können.

Attraktivität am Kapitalmarkt

Als langfristig orientiertes Immobilienunternehmen ist es unser Ziel, wirtschaftliches Handeln im Einklang zu bringen mit gesellschaftlicher und sozialer Verantwortung sowie ökologischen Zielsetzungen. Wir fühlen uns den Grundsätzen der sozialen Marktwirtschaft und der Wirtschaftlichkeit verpflichtet. Nachhaltigkeit können wir nur dann erfolgreich umsetzen, wenn wir auch mit unserem Geschäftsmodell wirtschaftlich erfolgreich sind. Wir möchten unseren Unternehmenswert und unsere Attraktivität für Anleger und Kapitalgeber dauerhaft steigern und zugleich in unserem Einflussbereich zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen. → S. 36 ff. Dadurch werden wir auch für Investoren attraktiv, denen Nachhaltigkeit ebenfalls immer wichtiger wird. Der Zugang zum Kapitalmarkt ist dabei für uns entscheidend. Dies gilt auch für zukünftige Finanzierungsinstrumente wie Green Bonds, an deren Emittierung Vonovia ebenfalls interessiert ist.

Auf dem Kapitalmarkt wächst die Bedeutung der Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei Investitionsentscheidungen. Die Europäische Union greift mit ihrem Aktionsplan zu Sustainable Finance diese Strömungen auf und treibt sie weiter. Bei Nichterreichung von ESG-Erwartungen droht mitunter sogar der Ausschluss aus einem Investitionsportfolio von Anlegern. Ausdruck der ESG-Performance ist vor allem auch die Bewertung eines Unternehmens in den entsprechenden Ratings und Benchmarks. Wir verfolgen daher das Ziel, dem Kapitalmarkt unsere Nachhaltigkeits-Performance transparent u. a. über die Beteiligung an den für

unsere Investoren relevanten ESG-Ratings darzustellen und in diesen eine konstant gute Bewertung zu erzielen. Neben der regelmäßigen Überprüfung, ob wir in den relevanten Indizes gelistet werden, nutzen wir die Ergebnisse der Bewertungen sowie die Vergleiche mit der Peer Group auch für die gezielte Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsmaßnahmen.

2020 konnte Vonovia sich in einigen Ratings substanziell verbessern. So stieg Vonovia bei Sustainalytics in das erste Percentil der mehr als 12.000 weltweit bewerteten Unternehmen auf, hat bei ISS-ekom erstmalig den Prime-Status erhalten und ist in den renommierten Dow Jones Sustainability Index Europe aufgenommen worden.

Wesentlicher Leistungsindikator: Performance in relevanten ESG-Ratings

Ratings	2019	2020
Sustainalytics ESG Risk-Rating	16,8	7,7
MSCI ESG	A	A
CDP Climate Change	B	B-
ISS-ekom	C-	C
SAM CSA (S&P Global)	23*	57

* Nicht aktiv bearbeitet.

Ziel für 2021 und Folgejahre: Ergebnissicherung auf hohem Niveau und kontinuierliche Verbesserung.

Im Unternehmen steuert die Abteilung Nachhaltigkeit/ Strategie aktiv - unter Einbindung der operativen Bereiche - die Beteiligung an den ESG-Ratings.

Die Kapitalmarktkommunikation und den Austausch mit den Investoren verantwortet in Abstimmung mit dem Vorstand der Bereich Investor Relations. Hierzu findet ein regelmäßiger Dialog mit Kapitalmarktteilnehmern statt, der auch ESG-Themen umfasst. Der jährlich vom Bereich Investor Relations ausgerichtete Capital Markets Day (2020 aufgrund der Corona-Pandemie ausgefallen) fungiert als wichtiger Kommunikationskanal, um einzelne Themenbereiche in den Fokus zu rücken und näher zu erläutern. 2021 wird Nachhaltigkeit das zentrale Thema sein. Darüber hinaus führt Investor Relations weitere Roadshowtermine und 1:1-Investoren-Gespräche zum Thema Nachhaltigkeit durch. Zu Fragen der Corporate Governance findet in der Regel einmal jährlich eine Roadshow mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden statt.

Der Bereich Investor Relations und der Bereich Nachhaltigkeit/Strategie sind beim CEO verankert. Entscheidungen bezüglich der ESG-Ratings werden im Nachhaltigkeitsgremium getroffen, das auch regelmäßig über die Entwicklungen in diesem Bereich informiert wird.

Portfoliostruktur

Portfolio im Bewirtschaftungsgeschäft

Zum 31. Dezember 2020 hatte Vonovia ein Gesamtimmobilienportfolio bestehend aus 415.688 Wohneinheiten (2019: 416.236), 139.429 Garagen und Stellplätzen (2019: 138.176) sowie 6.564 gewerblichen Einheiten (2019: 6.748). Die Standorte verteilen sich in Deutschland, Schweden und Österreich auf 630 Städte und Gemeinden. Hinzu kommen 74.021 Wohneinheiten, die im Auftrag Dritter bewirtschaftet

werden. Bei den meisten Objekten im Immobilienbestand der Gruppe handelt es sich um Mehrfamilienhäuser.

Gemessen am Verkehrswert befindet sich der wesentliche Teil des Immobilienbestands mit rund 84 % in Deutschland. Der Anteil des schwedischen Portfolios am Verkehrswert beträgt rund 11 %, während sich der Anteil des Bestands in Österreich auf rund 5 % beläuft. Zum 31. Dezember 2020 stellt sich das Portfolio wie folgt dar:

Bestand und Verkehrswert

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m ²)	Ist-Mieten Multiplikator
Vonovia Deutschland	355.285	22.177	2,2	47.782,8	2.099	25,4
Vonovia Schweden	38.248	2.738	2,3	6.219,4	2.090	17,4
Vonovia Österreich	22.155	1.645	4,6	2.832,2	1.570	25,5
Gesamt	415.688	26.560	2,4	56.834	2.063	24,2

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke excl. 2.076,3 Mio. €, davon 616,8 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 386,1 Mio. € Anlagen im Bau, 779,1 Mio. € Development und 294,2 Mio. € Sonstige.

Mieten und Mietentwicklung

	Ist-Miete*			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio.€)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m ²)	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)
Vonovia Deutschland	1.883	1.805	6,95	2,8	1,7
Vonovia Schweden	357	331	10,31	4,7	2,0
Vonovia Österreich	111	90	4,79	5,1	1,4
Gesamt	2.352	2.225	7,16	3,1	1,7

* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Das deutschlandweite Immobilienportfolio der Gruppe umfasste zum 31. Dezember 2020 355.285 Wohneinheiten, 97.093 Garagen und Stellplätze sowie 3.786 gewerbliche Einheiten verteilt auf 471 Städte und Gemeinden. Die Ge-

samtwohnfläche betrug 22.177.034 m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 62 m². Bei einer Leerstandsquote von 2,2 % erzielte Vonovia in Deutschland eine durchschnittliche monatliche Ist-Miete von 6,95 € pro m².

Die annualisierte Ist-Miete für das Wohnportfolio zum 31. Dezember 2020 betrug für Wohnungen 1.804,8 Mio. €.

In Schweden umfasste der Immobilienbestand der Gruppe 38.248 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 2.738.209 m², 25.019 Garagen und Stellplätze sowie 2.172 gewerbliche Einheiten. Bei einem Leerstand von 2,3 % erwirtschaftete das Wohnportfolio eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2020 von 330,7 Mio. €. Die im Durchschnitt 72 m² großen Wohnungen hatten eine monatliche Ist-Miete von 10,31 € pro m² (Inklusivmiete). Schwerpunkt­mäßig lagen diese in den Regionen Stockholm, Göteborg, und Malmö.

Im schwerpunktmäßig in Wien gelegenen österreichischen Bestand erwirtschaftete Vonovia im Wohnportfolio, bestehend aus 22.155 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von

1.644.754 m², eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2020 von 89,9 Mio. € bei einem Leerstand von 4,6 %. Die monatliche Ist-Miete betrug 4,79 € pro m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 74 m². Das Portfolio umfasste weiterhin 17.317 Garagen und Stellplätze sowie 606 gewerbliche Einheiten.

Bestandsveränderungen

Im 2. Halbjahr 2020 erfolgte der Erwerb von 1.057 Wohnungen in Deutschland.

Außerdem wurden im Laufe des Jahres 2020 durch die Umsetzung der Portfolio-Management-Strategie in mehreren Verkäufen Objekte aus dem Verkaufsbestand veräußert. Zum Zeitpunkt der Veräußerungen stellten sich die abgegebenen Portfolios wie folgt dar:

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete*	
				Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m ²)
Verkaufsportfolios 2020	961	71,9	8,2	4,0	4,98

* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Neben den Zukäufen bzw. Verkäufen größerer Bestände veränderte sich das Portfolio von Vonovia 2020 um Zugänge aus taktischen Akquisitionen, dem Neubau von Wohnungen und dem Ausbau von Dachgeschossen sowie durch Verkäufe von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern aus dem Verkaufsbestand. Außerdem kam es im Rahmen

unserer regelmäßigen Portfolioüberprüfung aufgrund strategischer Neubewertungen zu Umwidmungen von Beständen innerhalb des deutschen Portfolios. Das Portfolio von Vonovia stellt sich nach Umsetzung der jährlichen, strukturierten Neueinschätzung aller Potenziale zum 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

Bestand und Verkehrswert

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m ²)	Ist-Mieten Multiplikator
Strategic	327.479	20.308	2,1	43.570,1	2.093	25,3
Operate	106.884	6.675	2,7	14.699,8	2.071	23,6
Invest	220.595	13.634	1,8	28.870,2	2.104	26,2
Recurring Sales	26.381	1.762	3,1	4.033,9	2.241	26,9
Non-core Disposals	1.425	107	10,9	178,8	1.197	16,5
Vonovia Deutschland	355.285	22.177	2,2	47.782,8	2.099	25,4
Vonovia Schweden	38.248	2.738	2,3	6.219,4	2.090	17,4
Vonovia Österreich	22.155	1.645	4,6	2.832,2	1.570	25,5

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke excl. unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, Anlagen im Bau, Development und Sonstige.

Mieten und Mietentwicklung

	Ist-Miete*			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m ²)	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)
Strategic	1.722	1.652	6,93	2,8	1,7
Operate	622	565	7,28	4,5	1,6
Invest	1.100	1.087	6,77	2,0	1,7
Recurring Sales	150	145	7,06	1,8	1,7
Non-core Disposals	11	8	7,40	2,4	1,7
Vonovia Deutschland	1.883	1.805	6,95	2,8	1,7
Vonovia Schweden	357	331	10,31	4,7	2,0
Vonovia Österreich	111	90	4,79	5,1	1,4

* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

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

Gemessen am Verkehrswert befinden sich 92 % unseres deutschen Portfolios in den 15 Regionalmärkten. Lediglich ein kleiner Teil der strategischen Bestände befindet sich außerhalb dieser 15 Märkte. Diese Gruppe bezeichnen wir als „Sonstige strategische Standorte“ (rund 7 % gemessen am Gesamtverkehrswert). Unsere Verkaufsbestände aus dem Teilportfolio „Non-core Disposals“ als auch aus dem Teilportfolio „Recurring Sales“ an Standorten, die keine strategischen Bestände enthalten, sind in der Darstellung als Non-strategic Standorte ausgewiesen. Die bundesweite Verteilung unseres Bestandes macht uns von den Gegebenheiten einzelner regionaler Märkte unabhängiger.

Das deutsche Portfolio stellt sich zum 31. Dezember 2020 nach Regionalmärkten wie folgt dar:

Bestand und Verkehrswert

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m ²)	Ist-Mieten Multiplikator
Berlin	43.171	2.751	1,1	7.815,5	2.746	34,2
Rhein-Main-Gebiet	27.290	1.744	1,6	4.934,0	2.784	27,1
Südliches Ruhrgebiet	43.428	2.671	2,9	4.483,3	1.653	21,8
Rheinland	28.421	1.887	1,9	4.213,1	2.176	24,3
Dresden	38.505	2.195	3,0	4.044,5	1.763	23,5
Hamburg	19.724	1.246	1,4	3.087,2	2.412	27,0
Kiel	24.274	1.391	1,8	2.535,7	1.774	22,4
München	9.677	636	1,1	2.496,3	3.819	36,9
Stuttgart	13.609	854	1,7	2.319,9	2.666	27,4
Hannover	16.190	1.024	2,3	2.053,6	1.969	23,8
Nördliches Ruhrgebiet	25.076	1.549	2,9	1.893,8	1.211	17,0
Bremen	11.849	718	2,9	1.318,3	1.792	24,8
Leipzig	9.136	588	2,3	1.054,8	1.702	23,3
Westfalen	9.489	620	3,1	1.028,7	1.642	21,4
Freiburg	4.036	276	0,9	696,8	2.500	26,8
Sonstige Strategische Standorte	26.598	1.690	2,7	3.198,2	1.862	22,3
Gesamt Strategische Standorte	350.473	21.839	2,2	47.173,6	2.108	25,4
Non-Strategic Standorte	4.812	338	5,5	609,2	1.579	21,3
Vonovia Deutschland	355.285	22.177	2,2	47.782,8	2.099	25,4

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, Anlagen im Bau, Development und Sonstige.

Mieten und Mietentwicklung

	Ist-Miete*			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio.€)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m ²)	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)
Berlin	228	216	6,63	-2,1	1,8
Rhein-Main-Gebiet	182	176	8,58	3,4	1,8
Südliches Ruhrgebiet	206	200	6,44	4,6	1,5
Rheinland	173	165	7,46	3,2	1,7
Dresden	172	162	6,34	2,1	1,7
Hamburg	114	110	7,44	3,9	1,6
Kiel	113	108	6,61	3,3	1,7
München	68	64	8,45	3,4	1,9
Stuttgart	85	82	8,15	2,5	1,8
Hannover	86	83	6,94	3,3	1,7
Nördliches Ruhrgebiet	112	108	6,00	3,0	1,3
Bremen	53	51	6,10	2,7	1,8
Leipzig	45	43	6,24	2,9	1,7
Westfalen	48	47	6,53	5,6	1,5
Freiburg	26	25	7,69	2,8	1,7
Sonstige Strategische Standorte	143	138	7,04	4,5	1,6
Gesamt Strategische Standorte	1.855	1.779	6,95	2,8	1,7
Non-Strategic Standorte	29	25	6,69	1,7	1,6
Vonovia Deutschland	1.883	1.805	6,95	2,8	1,7

* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Portfolio im Developmentgeschäft

Die Übernahme der BUWOG-Gruppe im Jahr 2018 stellte für Vonovia einen bedeutenden Schritt im Sinne der Ausweitung des Geschäftsmodells durch die Einbeziehung eines etablierten Immobilienentwicklungs- und Neubaugeschäfts (Developmentgeschäft) dar. Durch die nachfolgende Integration dieser Aktivitäten konnte Vonovia nicht nur ihre führende Marktposition in Deutschland und Österreich in der Bewirtschaftung, sondern auch im Development ausbauen. Die Integration erweiterte das bereits bestehende Potenzial von Vonovia um das umfassende Produkt- und Prozess-Know-how im Bau und in der Entwicklung von Wohnbauprojekten und schuf somit Synergiepotenziale für Vonovia. So wurde auch der Marke BUWOG, unter der Vonovia das Developmentgeschäft betreibt, im Rahmen der Übernahme ein eigenständiger Wert beigemessen.

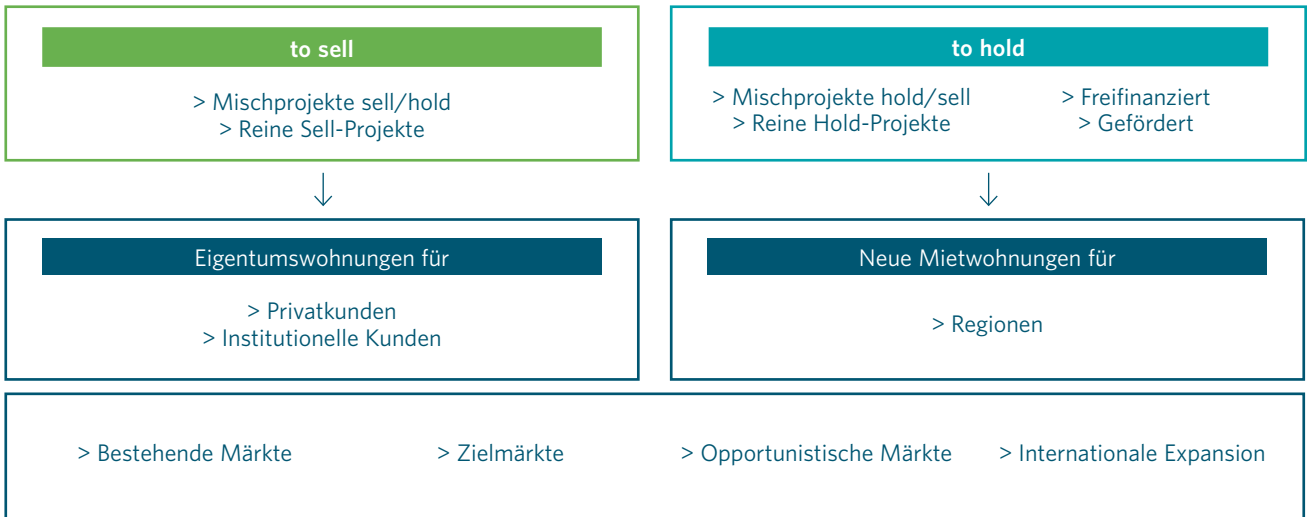
Unter dieser starken Marke hat sich der Geschäftsbereich Development in Wien und Berlin fest etabliert und wird unter den Stakeholdern mit höchster Kundenzufriedenheit assoziiert. Darüber hinaus werden auch in Hamburg und Leipzig aktuell die ersten Wohnbauprojekte entwickelt. Eine

Ausweitung des Developmentgeschäfts auf weitere Metropolregionen wird angestrebt.

So wurde mit der Übernahme der Bien-Ries AG in Hanau das Developmentgeschäft in Deutschland um die Rhein-Main-Region erweitert. Nach erfolgter Übernahme wurde das Unternehmen 2020 in eine GmbH umgewandelt (Bien-Ries GmbH). Die Development-Pipeline im Rhein-Main-Gebiet umfasst aktuell insgesamt etwa 1.900 Wohneinheiten, u. a. in Frankfurt am Main, Wiesbaden und Hanau sowie in attraktiven Gemeinden im 30-Minuten-Umkreis rund um die Finanzmetropole Frankfurt. Fortan wird, nach erfolgter Integration des Unternehmens, auch das Developmentgeschäft im Rhein-Main-Gebiet unter dem Markennamen BUWOG geführt.

Vonovia verfügt somit über eine komplette Developmentplattform, die die gesamte Wertschöpfungskette vom Grundstücksankauf über die Grundstücksentwicklung, die Projektplanung und Errichtung bis hin zur Verwertung abdeckt. Mit ihrer substanziellen Projekt-Pipeline von aktuell im Bau, in der Planung oder in Vorbereitung befindlichen Wohnbauprojekten zählt Vonovia mit der Marke BUWOG zu

Geschäftsmodell Development



den Top 5 Baurägern Deutschlands und ist der größte private Bauräger Österreichs.

Vonovia ist als bedeutender Akteur im Wohnimmobilien-sektor in der Lage, den aktuellen Herausforderungen wie Wohnungsknappheit, Klimawandel, Integration und generationenübergreifendem Wohnen durch das Immobilienentwicklungs-Know-how mit zielgerichteten Lösungen entgegenzutreten. Dank langjähriger Erfahrung, umfassender Markt- und Branchenexpertise und intensiver, laufender Marktanalyse können diese mit Erfolg bewältigt werden und einen wertvollen Beitrag für die Gesellschaft und Vonovia leisten.

Geschäftsmodell Development

Das Segment Development weist seine Projekte zwei Nutzungskanälen zu:

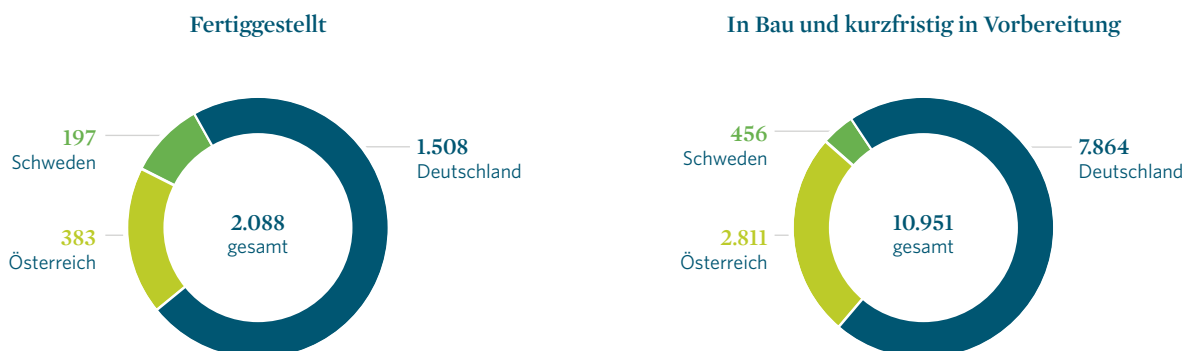
> **Development to sell** sind jene Einheiten, die an Investoren oder direkt an künftige Eigennutzer veräußert werden.

> **Development to hold** beschreibt jene Wohnbauprojekte, deren Wohnungen nach ihrer Fertigstellung in den Bewirtschaftungsbestand von Vonovia übergehen. Hier ist auch das bereits zuvor bestehende Neubaugeschäft von Vonovia einzuordnen, bei dem auf bestehenden eigenen Grundstücken durch eine serielle und modulare Bauweise, neue Wohneinheiten errichtet werden. Auch die schwedischen Neubauprojekte auf eigenen Grundstücken sind hierunter subsumiert.

Wertschöpfung und Projektentwicklung

Vonovia ist das marktführende Wohnungsunternehmen in Deutschland und leistet gemeinsam mit den Tochtergesellschaften in Deutschland, Österreich und Schweden durch die Immobilienentwicklungsaktivitäten einen wichtigen Beitrag zur Entschärfung der Wohnungsnot. Durch die Internalisierung von Prozessschritten in die eigene Wertschöpfungskette können Wohnbauprojekte stringent und zielgerichtet betreut und Kostensynergien mit Blick auf technische Lösungen und das Pooling von Einkaufsvolumina genutzt werden. Die interne Abbildung der vollständigen

Development to sell & to hold (Anzahl Wohneinheiten)



Wertvolle Beiträge für die Gesellschaft und den Konzern



Wertschöpfungskette bei Immobilien ermöglicht die Erschaffung zusätzlicher Ergebnisbeiträge.

Diese zusätzlichen Ergebnisbeiträge können durch die umfangreiche Development-Pipeline von Vonovia, die sich auf Deutschland, Österreich und Schweden verteilt, nachhaltig erreicht werden.

Developmentkennzahlen im Überblick

Im Geschäftsjahr 2020 erwirtschaftete das Segment Development durch seine Bereiche Development to sell und Development to hold positive Ergebnisbeiträge in Deutschland, Österreich und Schweden und trug damit zum erfolgreichen Wachstum von Vonovia bei.

Im Bereich **Development to sell** lagen die Erlöse aus der Veräußerung bei 297,7 Mio. €, davon entfielen 201,0 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland und 96,7 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich. Des Weiteren wurden noch Erträge aus der Zwischenvermietung in Höhe von 1,2 Mio. € erwirtschaftet. Im Jahr 2020 wurden insgesamt 646 Einheiten fertiggestellt.

Zum 31. Dezember 2020 lag das Volumen der Development-Pipeline to sell bei 3.618 Wohneinheiten, davon 2.617 Einheiten aus Projekten in Bau und 1.001 Einheiten aus kurzfristigen Projekten in Vorbereitung. Der Anteil aus der Projektentwicklung in Deutschland liegt bei 1.959 Einheiten (1.339 Einheiten aus Projekten in Bau und 620 Einheiten aus kurzfristigen Projekten in Vorbereitung), derjenige aus der Projektentwicklung in Österreich bei 1.659 Einheiten

(1.278 Einheiten aus Projekten in Bau und 381 Einheiten aus kurzfristigen Projekten in Vorbereitung).

Im Bereich **Development to hold** wurde ein Fair Value von 298,2 Mio. € realisiert, davon entfielen 157,1 Mio. € auf Deutschland, 127,9 Mio. € auf Österreich und 13,2 Mio. € auf Schweden. In diesem Bereich wurden insgesamt 1.442 Wohneinheiten fertiggestellt, davon 862 Einheiten in Deutschland, 383 Einheiten in Österreich und 197 Einheiten in Schweden.

Zum 31. Dezember 2020 lag das Volumen der Development-Pipeline to hold bei 7.333 Wohneinheiten, davon 3.064 Einheiten aus Projekten in Bau und 4.269 Einheiten aus kurzfristigen Projekten in Vorbereitung. Der Anteil in Deutschland liegt bei 5.725 Einheiten (2.237 Einheiten aus Projekten in Bau und 3.488 Einheiten aus kurzfristigen Projekten in Vorbereitung). Der Anteil in Österreich liegt bei 1.152 Einheiten (718 Einheiten aus Projekten in Bau und 434 Einheiten aus kurzfristigen Projekten in Vorbereitung). Der Anteil in Schweden liegt bei 456 Einheiten (109 Einheiten aus Projekten in Bau und 347 Einheiten aus kurzfristigen Projekten in Vorbereitung).

Im Segment Development wurde ein Adjusted EBITDA von 110,9 Mio. € erwirtschaftet. Inclusive eines mittelfristigen Entwicklungspotenzials von rund 36.000 Wohneinheiten waren zum Jahresende 2020 insgesamt ca. 47.000 Wohneinheiten in der Development-Pipeline.

Nachhaltiges und erfolgreiches Development

Vonovia ist sich der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung als einer der aktivsten Wohnbauträger bewusst. Deshalb ist das Thema Nachhaltigkeit im Developmentgeschäftsmo­dell fest verankert. Bereits in der Planung, lange bevor ein Projekt bezugsfertig wird, werden Aspekte der Nachhaltigkeit frühzeitig berücksichtigt. Gebäudezertifizierungen sind ein wichtiger Baustein, um gegenüber Investoren, Eigentümern, Mietern und der interessierten Öffentlichkeit sichtbar zu machen, inwieweit ein Objekt nachhaltig geplant, errichtet und betrieben wird.

In diesem Zusammenhang wurde beispielsweise der „MARINA TOWER“, ein gemeinsames Projekt von BUWOG und der IES Immobilien, mit dem ÖGNI-Nachhaltigkeitszertifikat in Gold ausgezeichnet, ebenso das Projekt „SeeSee“ in der Wiener Seestadt. „Kennedy Garden“ in Wien Penzing erhielt das Greenpass-Nachhaltigkeitszertifikat. Das Neubauprojekt „BUWOG NEUMARIEN“ in Berlin-Neukölln wurde ebenfalls erfolgreich mit der DGNB-Zertifizierung in Gold ausgezeichnet.

Nachhaltigkeit wird bei Vonovia auch in den eigenen vier Wänden großgeschrieben, beispielsweise am neuen Unternehmensstandort in Wien. Nach insgesamt rund 25 Monaten Bauzeit und nur wenigen Wochen Corona-bedingter Verzögerung bezogen am 2. Juni 2020 die ersten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BUWOG das neue Bürogebäude in der Rathausstraße 1 im 1. Wiener Gemeindebezirk. Das von der ARGE Schuberth Schuberth/Stadler Prenn/Ostertag entworfene Gebäude am Standort des ehemaligen Rechenzentrums der Stadt Wien präsentiert sich als moderne Arbeitswelt, die auch Kundinnen und Kunden zum Wohlfühlen einlädt. Bereits bei der ersten Entwurfsplanung wurde dem schonenden Umgang mit Ressourcen größter Wert beigemessen. Anstatt das frühere Bestandsgebäude einfach abzureißen, wurde das ehemalige Rechenzentrum der Stadt Wien in mehreren Etappen und in enger Zusammenarbeit mit BauKarussell, zurückgebaut. Der Neubau wurde mit höchstem Augenmerk auf den Einsatz nachhaltiger Baumaterialien sowie auf das Produkt- und Chemikalienmanagement für gesunde Raumluft entwickelt. bauXund begleitete die Ausführung und stellte die Integration der bauökologischen Vorgaben des Bauvorhabens, die ÖGNI-Kriterien, für alle Subunternehmerleistungen sicher. Schon während der Bauphase erhielt das Objekt das Gold-Vorzertifikat der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) und wurde nach Fertigstellung mit dem Gold-Zertifikat der ÖGNI ausgezeichnet.

In Ergänzung zu den eigenen Developmentaktivitäten bestehen sowohl in Deutschland als auch in Österreich Kooperationen mit Forschungseinrichtungen. In Deutschland ist vor allem das Berliner Projekt „52 Grad Nord“ hervorzuheben. Gemeinsam mit Wissenschaftlern der TU Berlin erfolgte die Konzeption eines nachhaltigen, selbstreinigenden Wasserbeckens, bei dem durch seitliche Bepflanzung und Substratfilter das eingeleitete Regenwasser auf biologische Weise gefiltert wird. Mittlerweile haben sich im Biotop und den angrenzenden Uferbereichen verschiedene Insektenarten, Fische und Kleinstlebewesen angesiedelt. Auch beim Thema Smart City werden Initiativen in Kooperation mit dem Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin verfolgt.

Die langjährigen Erfahrungen im Bereich Development schließen zudem das umfassende Know-how zu den Themen Nachhaltigkeit, Quartiersentwicklungen und Integration ein. Die Immobilienentwicklungsprojekte decken einen angemessenen Anteil an gefördertem Wohnungsbau ab, wie „Kennedy Garden“ in Wien, „BUWOG NEUMARIEN“ in Berlin und die Entwicklung des Stadtraums Bayerischer Bahnhof in Leipzig mit einem Anteil von rund 30% geförderter Mietwohnungen zeigen.

Für ihre Quartiersentwicklungen wurde die BUWOG mehrfach ausgezeichnet, u. a. mit dem German Brand Award des German Design Councils und mit dem ICONIC AWARD 2020 für innovative Architektur. 2020 wurde das Quartier 52° Nord in Berlin-Grünau in der Kategorie beste Quartiersentwicklung mit dem Award Deutscher Wohnungsbau prämiert, einem Architekturpreis, der u. a. von der Bundesstiftung Baukultur verliehen wird.

Repräsentative Projektentwicklungsmaßnahmen

Deutschland

In Vorbereitung

STADTRAUM BAYERISCHER BAHNHOF LEIPZIG

In Leipzigs Südvorstadt entsteht auf einer Gesamtfläche von 36 Hektar ein neuer Stadtteil mit Wohnungen, Schulen und Kitas sowie Büro- und Gewerbeflächen für wohnortnahes Arbeiten. In Umsetzung der Ziele der Stadt Leipzig errichtet die BUWOG ab 2021 im Stadtraum Bayerischer Bahnhof auf zwei Teilgebieten rund 1.500 Mietwohnungen. Rund 30% der Mietwohnungen werden nach Fertigstellung den Kriterien des geförderten Wohnbaus unterliegen. Ein gemeinschaftlich mit den weiteren Vorhabenträgern realisierter Stadtpark wird in Süd-Nord-Richtung den historischen Portikus erschließen und hohen Freizeitwert mit ökologischer Qualität verbinden.

📄 <https://www.buwog.de/de/projekt/bayerischer-bahnhof>

In Bau

BUWOG LANDGUT, Hanau

Mit dem Quartier BUWOG LANDGUT entsteht neuer Wohnraum für die wachsende Stadt Hanau. Das Quartier Landgut besteht aus insgesamt 122 Wohneinheiten, davon 33 Eigentumswohnungen und 89 Doppelhäuser, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser, errichtet im KfW-55-Standard. Eine lokale Energiezentrale erzeugt Warm- und Heizwasser und mittels Kraft-Wärme-Kopplung auch Strom für das Quartier.

www.buwog-landgut.de

BUWOG PERGOLENIERTEL, Hamburg

In Hamburg-Winterhude, auf ihrem rund 2.500 m² großen Grundstück unweit des Stadtparks und des Bürostandorts City Nord, realisiert die BUWOG – eingebettet in die Gesamtentwicklung des Pergoleniertels – barrierefreie und barrierearme Mietwohnungen sowie Wohngemeinschaften für die Belegung durch ausgewählte Sozialträger. Bis 2022 werden hier insgesamt 95 geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen fertiggestellt, außerdem 3 Gewerbeeinheiten. Die Nutzung ist zu etwa einem Drittel entsprechend des „ViVo“-Konzepts geplant: Dies beinhaltet einen Mix aus betreutem Wohnen für Senioren, Mehrgenerationenwohnen, Wohngruppen für sozialtherapeutisches Wohnen und verschiedene Angebote für Menschen mit Behinderung.

www.buwog.de/de/projekt/pergolenviertel

BUWOG NEUE MITTE SCHÖNEFELD, Berlin

Im wachstumsstarken Umfeld des neuen Hauptstadtflughafens BER realisiert die BUWOG ein Wohnquartier für alle Generationen: BUWOG NEUE MITTE SCHÖNEFELD befindet sich direkt neben dem Rathaus und ist gut angebunden Richtung Berlin sowie an das attraktive Umland. Hier entstehen bis 2023 rund 330 Eigentumswohnungen mit 1 bis 4 Zimmern – alle mit Balkon oder Terrasse. Ergänzt wird das Konzept durch eine intelligente Energieversorgung für das Quartier sowie durch ein naturnah gestaltetes Wohnumfeld.

www.neuemitte-schoenefeld.de

BUWOG SPEICHERBALLETT, Berlin

In Spandau entsteht ein nachhaltiges Wohnquartier am Havelufer. Im ersten Bauabschnitt werden bis 2021 zwei Denkmalspeicher saniert und darin 82 Eigentumswohnungen errichtet. Bis 2022 entstehen im zweiten Bauabschnitt HAVELKIESEL weitere 100 Eigentumswohnungen in drei Gebäuden mit Photovoltaik auf den Dächern und Regenwassernutzung für Gartenbewässerung und WC-Spülung. In weiteren Bauabschnitten werden bis voraussichtlich 2023 zudem 260 Mietwohnungen und weitere 185 Wohneinheiten bis 2024 realisiert.

www.speicherballett.de

Fertiggestellt

BUWOG KOMPASSHÄUSER, Berlin

In Berlin-Grünau entstanden in nachhaltiger Holz-Hybrid-Bauweise vier BUWOG-Kompasshäuser mit insgesamt 50 Wohnungen von 2 bis 5 Zimmern. Der nachwachsende Baustoff Holz hat dabei nicht nur ästhetische, sondern auch ökologische Vorteile und reduziert den Einsatz von Stahlbeton. Dank guter Dämmwerte in beide Richtungen entsprechen die 2020 fertiggestellten Gebäude dem KfW-40-Standard.

www.52grad-nord.de

Österreich

In Vorbereitung

RIVUS Vivere, Wien

Im 23. Bezirk entwickelt Vonovia das Großprojekt „RIVUS“, das nach seiner Gesamtfertigstellung im Sommer 2022 mehr als 800 Miet- und Eigentumswohnungen umfassen soll. Ein beträchtlicher Teil der Anlage inklusive Infrastruktur und weitläufiger Innenhofanlage wurde bereits fertiggestellt. Im Januar 2021 erfolgt der Baustart von „RIVUS Vivere“, das mit 296 Mietwohnungen und zusätzlichem Infrastrukturangebot die Anlage komplettieren wird.

Alle Wohneinheiten verfügen über private Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten. Am Gelände befindet sich ein Kindergarten, eine hochmoderne Ganztagsvolkschule mit Sportanlage am Dach sowie viele Spielplätze und Grünflächen. Auch Nachhaltigkeit steht bei der Entwicklung im Fokus, so wird u. a. eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert.

www.buwog.at/de/projekt/rivus-vivere

In Bau

MARINA TOWER, Wien

Das Wohnturm-Projekt mit rund 500 hochwertigen Wohneinheiten verfügt mit seiner Lage über eine exzellente Verkehrsanbindung und es ist u. a. die Umsetzung eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts angedacht. Außerdem wird mittels Überplattung das rechte Donauufer erschlossen, was zum einen großzügige öffentliche Freiflächen eröffnet und darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung leistet. Der MARINA TOWER wurde mehrfach mit dem European Property Award ausgezeichnet und erhielt zudem das klimaaktiv-Nachhaltigkeitszertifikat in Gold sowie das ÖGNI-Nachhaltigkeitszertifikat in Gold.

www.marinatower.at

HELIO Tower, Wien

Im dritten Wiener Gemeindebezirk entstehen auf dem Areal „Neu Marx“ unter dem Namen „The Marks“ drei Wohnhochhäuser auf einem urbanen dreigeschossigen Sockel. Als Teil des Gesamtprojekts entwickelt BUWOG für Vonovia einen der Wohntürme mit 33 Obergeschossen. Darin entstehen bis 2023 insgesamt 228 freifinanzierte Eigentumswohnungen und 173 Mietwohnungen im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative. Ökologische Maßnahmen wie 27 E-Ladestationen oder die großzügige Fahrradarkade sorgen für nachhaltige Mobilität. Im „HELIO Tower“ werden ein Kindergarten, Geschäfte sowie ein Lokal untergebracht sein, womit die vielfältige Infrastruktur vor Ort noch erweitert wird.

🔗 www.helio.buwog.com

Kennedy Garden, Wien

Im Herzen Penzings errichtet Vonovia, aufgeteilt auf mehrere Bauteile, insgesamt 512 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen und Ausstattungen. Davon werden 124 Mietwohnungen im Rahmen der Wohnbauinitiative mit dem Schwerpunkt „Wohnen für AlleinerzieherInnen“ entwickelt, 114 Wohnungen sind als freifinanzierte Mietwohnungen geplant und 274 weitere Wohnungen als freifinanzierte Eigentumswohnungen. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2022 vorgesehen. Das Projekt erhielt bereits das Greenpass-Nachhaltigkeitszertifikat und wurde 2020 zweifach mit dem European Property Award ausgezeichnet.

🔗 www.kennedygarden.buwog.at

Inside XIX, Wien

In einer bevorzugten Lage Wiens setzt Vonovia das Projekt „BUWOG Inside XIX“ um. Das ehemalige Amtsgebäude in der Gatterburggasse 12 wird revitalisiert und um einen Neubau erweitert. Damit entstehen in Summe 116 hochwertige Wohneinheiten – 15 im Altbau, 101 im Neubau –, die ebenfalls über hochwertige Ausstattung, wie beispielsweise eine intelligente Wohnraumsteuerung verfügen. Die Fertigstellung ist für Herbst 2022 geplant. Die stilvolle Verbindung von Alt- und Neubau wurde 2020 mit dem European Property Award ausgezeichnet.

🔗 www.gatterburggasse.buwog.com

Fertiggestellt

ERnteLAA, Wien

„ERnteLAA“ gilt als nachhaltiges Vorreiterprojekt und konnte bereits 2016 den GBB-Nachhaltigkeitspreis für sich gewinnen. Nach seiner Fertigstellung im Herbst 2020 wurden die im Projekt umgesetzten Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes mit dem European Property Award in der Kategorie „Sustainable Residential Development“ gewürdigt. Das Projekt in Liesing umfasst insgesamt 191 Mietwohnungen, davon 160 im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative.

🔗 www.erntelaa.buwog.com

Unternehmenssteuerung

Steuerungsmodell

Die Unternehmenssteuerung ist auf unsere Unternehmensstrategie → S. 49 ff. und unsere **nachhaltigen Geschäftsaktivitäten** abgestimmt.

Vonovia steuert das Geschäft über die vier Segmente **Rental**, **Value-add**, **Recurring Sales** und **Development**.

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

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

Das **Segment Recurring Sales** umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Portfolio. Es beinhaltet nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-core Disposals). Diese Verkäufe erfolgen rein opportunistisch und sind somit nicht Bestandteil des Segments Recurring Sales. Wir weisen solche opportunistischen Verkäufe im Segmentbericht in der Spalte Sonstiges aus.

Das **Segment Development** beinhaltet die Projektentwicklung zur Schaffung von neuem Wohnraum. Dies umfasst die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur

Fertigstellung neuer Gebäude sowie den Neubau auf eigenen Grundstücken. Diese Objekte werden in den eigenen Bestand integriert oder an Dritte veräußert. Im Einzelnen sind dies Projekte an ausgewählten, attraktiven Standorten. Schwerpunkte der Projektentwicklung sind aktuell Berlin, Hamburg, Rhein-Main und Wien. Bei der Integration in den eigenen Bestand wird dabei die Wertschöpfung aus der Bewertung der Immobilien zu Marktpreisen dem Segment Development zugeordnet.

Steuerungskennzahlen

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

Wir unterscheiden **finanzielle** und **nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen**.

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

Auf **Gesamtkonzern-ebene** sind der **Group FFO**, das **Adjusted EBITDA Total**, der **Adjusted NAV pro Aktie** sowie der **CSI** unsere bedeutsamsten Steuerungskennzahlen.

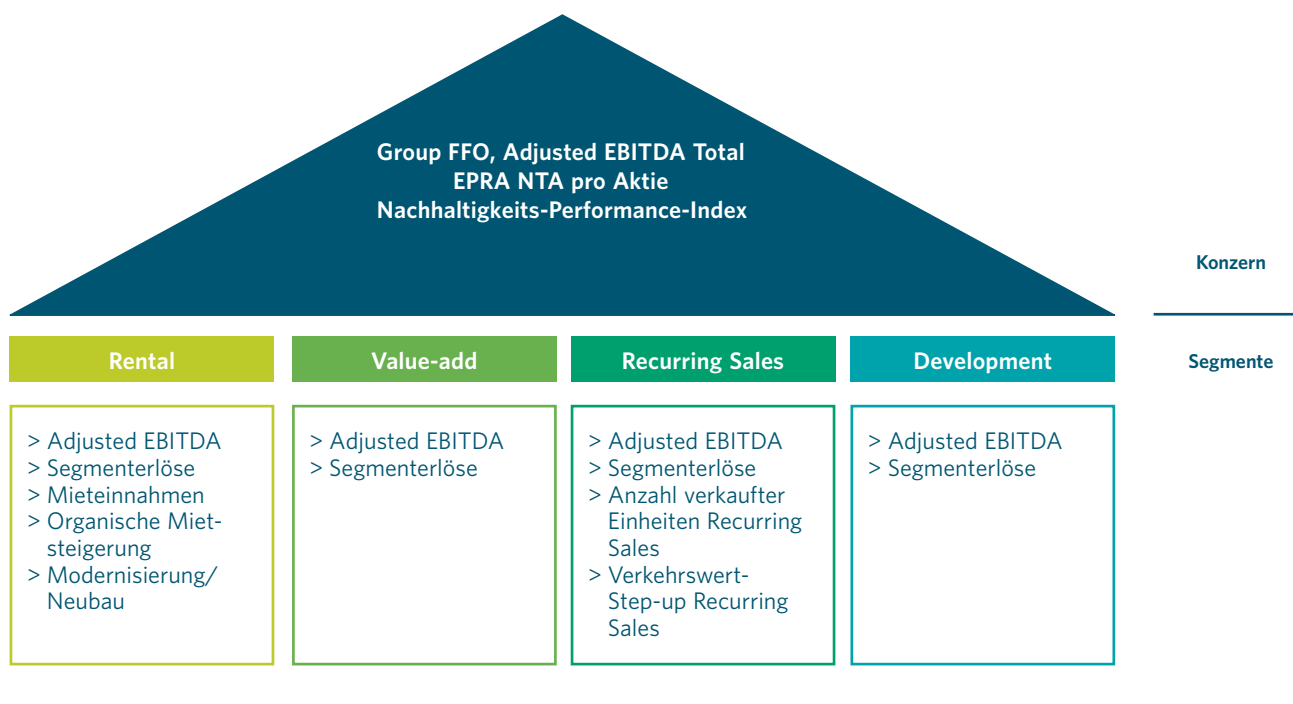
Vor dem Hintergrund der immer stärkeren Dynamik der gesellschaftlichen Megatrends und zunehmenden Bedeutung eines nachhaltigen Wirtschaftens und Geschäftsmodells hat die Unternehmensleitung im Rahmen des jährlichen Strategieprozesses die seit dem IPO erfolgreiche Strategie überprüft. Die bestehende Strategie wurde dabei gezielt um die Aspekte Environment, Social und Governance (ESG) ergänzt. Dementsprechend fließen diese Aspekte zukünftig auch in das Steuerungssystem ein. Details zur Neuausrichtung der Strategie sind im Kapitel Grundlagen des Konzerns dargestellt. → S. 46 ff.

Mit der Implementierung eines Nachhaltigkeits-Performance-Index (nichtfinanzielle Kennzahl für Environment, Social, Governance) wurde die auf Nachhaltigkeit neu ausgerichtete Unternehmensstrategie um eine Nachhaltigkeitskennzahl erweitert. Die Komponenten des Nachhaltigkeits-Performance-Index sind im Kapitel nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen beschrieben. → S. 87 ff.

Die bisherige Steuerungskennzahl **Adjusted NAV pro Aktie** wird durch den **EPRA NTA pro Aktie** ersetzt. Nachrichtlich werden auch EPRA NRV und EPRA NDV ermittelt und veröffentlicht.

Auf **Gesamtkonzernebene** sind somit ab 2021 der **Group FFO**, das **Adjusted EBITDA Total**, der **EPRA NTA pro Aktie** sowie der **Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index; SPI)** unsere bedeutendsten Steuerungskennzahlen.

Auf Segmentebene betrachten wir zusätzlich zum Adjusted EBITDA auch die Segmenterlöse, um neben den Mieteinnahmen im Segment Rental auch in den Segmenten Value-add, Development und Recurring Sales deren Leistungsfähigkeit zu messen. Die Segmenterlöse aller Segmente ergeben in Summe die Segmenterlöse Total. Deren Entwicklung im Zeitverlauf dient als weiterer Wachstumsindikator für Vonovia.



Unser neues Steuerungssystem beinhaltet folgende Kennzahlen:

Finanzielle Steuerungskennzahlen

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

Herleitung Group FFO

	Segmenterlöse Rental
(-)	Aufwendungen für Instandhaltung
(-)	Operative Kosten Rental
=	Adjusted EBITDA Rental
	Segmenterlöse Value-add
	davon externe Umsätze
	davon interne Umsätze
(-)	Operative Kosten Value-add
=	Adjusted EBITDA Value-add
	Segmenterlöse Recurring Sales
(-)	Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales
=	Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales
(-)	Vertriebskosten Recurring Sales
=	Adjusted EBITDA Recurring Sales
	Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell
(-)	Herstellkosten Development to sell
=	Rohertrag Development to sell
	Fair Value Development to hold
(-)	Herstellkosten Development to hold
=	Rohertrag Development to hold
(+)	Mieterlöse Development
(-)	Operative Kosten Development
=	Adjusted EBITDA Development
Σ	Adjusted EBITDA Total
(-)	Zinsaufwand FFO
(-)	Laufende Ertragsteuern FFO
(-)	Konsolidierung
=	Group FFO

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

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

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

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

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

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

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

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

Zur Steuerung des Unternehmenswachstums fokussieren wir uns des Weiteren auf die Kennzahl Segmenterlöse Total. Diese Kennzahl ergänzt die bisher berichtete organische Mietsteigerung, die nur auf das like-for-like Wachstum des Segments Rental abstellt. Die Kennzahl Segmenterlöse Total beinhaltet alle Erlöse der vier Segmente, die zur Wertschöpfung beitragen, d. h. kostentragend sind und einen Ergebnisbeitrag liefern (Änderungen gegen über Vorjahr sind in der Segmentberichterstattung → S. 169 dargestellt).

Herleitung Segmenterlöse Total

	Mieteinnahmen Konzern
(+)	Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet
(+)	Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien soweit diese auf Recurring Sales entfallen
(+)	Interne Erlöse Value-add
(+)	Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)
(+)	Fair Value Development to hold
=	Segmenterlöse Total

Neben der operativen Ertragskraft sind die Bewertung unseres Immobilienvermögens sowie die Modernisierungs- und Neubauleistungen maßgeblich für die Wertentwicklung unseres Unternehmens. Die Steuerung des Unternehmenswerts erfolgte im Jahr 2020 mit dem **Adjusted Net Asset Value (Adjusted NAV)**. Steuerungsrelevant war der **Adjusted NAV pro Aktie**.

Herleitung Adjusted NAV

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

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

Die Steuerung des Unternehmenswerts erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2021 mit dem **EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)**, der den bisher berichteten **Adjusted Net Asset Value (Adjusted NAV)** ablöst. Dabei orientieren wir uns hinsichtlich der Ermittlung an den „Best Practice Recommendations“ der EPRA (European Public Real Estate Association). Steuerungsrelevant ist der **EPRA NTA pro Aktie**.

Herleitung EPRA NTA

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

* Anteil für Core- bzw. Hold-Portfolio.

** Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

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

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

Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen

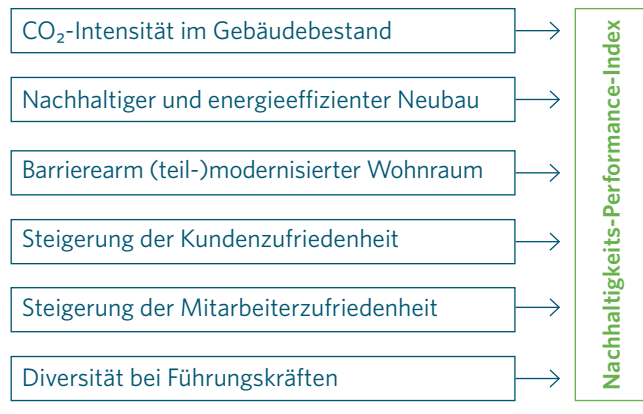
Als Werttreiber für unsere finanziellen Steuerungsgrößen liegen in gleicher Weise auch nichtfinanzielle operative Kennzahlen in unserem Fokus.

Unsere Geschäftsaktivitäten sind auf Klimaschutz, vertrauensvolle, transparente und verlässliche Unternehmensführung sowie auf gesellschaftliche und soziale Verantwortung für unsere Kunden und Mitarbeiter ausgerichtet. Unser Ziel ist es, für die Gesellschaft durch nachhaltigen Neubau und Modernisierung unseren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, für unsere Stakeholder transparent und verlässlich zu sein, für unsere Mieter bedarfsgerechtes Wohnen zu fairen Preisen anzubieten in Verbindung mit wohnungsnahen Dienstleistungen und einem verlässlichen Service und für unsere Mitarbeiter ein attraktiver und perspektivenreicher Arbeitgeber zu sein, der auf Vielfalt und Chancengerechtigkeit achtet. Unser Handeln berücksichtigt die aktuellen Megatrends Klimawandel und Energieeffizienz, Urbanisierung und Wohnungsmangel sowie den demografischen Wandel.

Im Jahr 2020 war die vierte bedeutsamste Steuerungskennzahl auf Gesamtkonzernebene neben den finanziellen Steuerungskennzahlen der Kundenzufriedenheitsindex **Customer Satisfaction Index (CSI)**. Dieser wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen eines externen Dienstleisters erhoben und bewertet die Wirksamkeit und Nachhaltigkeit unserer Dienstleistungen beim Kunden.

Ab dem Geschäftsjahr 2021 ist unser nachhaltiges Handeln auf die identifizierten Top-Nachhaltigkeitsthemen, die im **Nachhaltigkeits-Performance-Index** gebündelt sind, ausgerichtet. Die bisher relevante Kennzahl CSI wird in die Berechnung des Nachhaltigkeits-Performance-Index mit einbezogen. Indikatoren im neuen Index sind die jährlich erzielte CO₂-Einsparung im Gebäudebestand, die Energieeffizienz von Neubauten, der Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, die Steigerung der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie die Diversität im Top-Management. Im Einzelnen beinhaltet der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** nachstehende Komponenten. Jede Komponente wird mit einem individuellen Gewichtungsfaktor gewichtet und für jede Komponente wird eine jährliche Zielgröße festgelegt. Die einzelnen gewichteten Zielgrößen entsprechen zusammengefasst einem Zielwert von 100 %, dessen Erreichung jährlich angestrebt wird.

Nachhaltigkeits-Performance-Index



Die **organische Mietsteigerung** zeigt die Steigerung der monatlichen Ist-Miete für das Wohnungsportfolio, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia war und zum Berichtsstichtag vermietet war, zuzüglich der Mietsteigerung durch Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen. Die monatliche Ist-Miete pro m² gibt Aufschluss über die durchschnittlichen Mieterlöse des vermieteten Wohnungsbestands zum jeweiligen Berichtsstichtag.

Ergänzend zeigt die **Leerstandsquote** den Anteil der Wohneinheiten an dem eigenen Wohnungsbestand, der nicht vermietet ist und daher keine Mieterträge erwirtschaftet. Sie kann als Frühwarnindikator z. B. zur Identifikation von nicht marktgängigen Wohnungen dienen. Leerstandsquote und Durchschnittsmiete sind wesentliche Treiber für die Entwicklung unserer Kennzahlen zur Steuerung der Mieteinnahmen. Sie gelten als maßgebliche **Frühwarnindikatoren**.

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

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

Wirtschaftsbericht

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 5,0 % im Jahr 2020 zurückgegangen. Das Geschäftsmodell von Vonovia hat sich in der Zeit der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht wesentlich, sodass Vonovia für das Geschäftsjahr 2020 eine positive Geschäftsentwicklung vorweisen kann. In der Corona-Krise war uns eine erfolgreiche Aufrechterhaltung der Geschäftsprozesse sowie der Schutz unserer Mitarbeiter und Kunden möglich. Die digitalisierten Prozesse erlaubten dabei einen nahtlosen Wechsel zwischen Präsenz- und Telearbeit für eine große Zahl unserer Mitarbeiter.

Das im Februar 2020 in Kraft getretene Berliner Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (Mietendeckel), dessen Verfassungskonformität weiter fraglich ist, hat ebenfalls keine materiellen Auswirkungen auf unser Geschäft gezeigt.

Nachdem Vonovia für Hembla ein Gesellschafterausschlussverfahren eingeleitet hat, wurden entsprechende Maßnahmen zur operativen und finanzwirtschaftlichen Integration des Geschäfts in Schweden nach dem Vorbild der bereits existierenden Bewirtschaftungsplattform in Gang gesetzt und verlaufen entsprechend der bestehenden Integrationserfahrung planmäßig.

Mit dem vollständigen Erwerb des Projektentwicklers Bien-Ries GmbH, Hanau, Anfang April 2020 hat Vonovia das Developmentgeschäft durch eine Ausweitung seiner Aktivitäten im Rhein-Main-Gebiet gestärkt. Die Integration in die unter BUWOG firmierende Developmentorganisation startete entsprechend im Laufe des Jahres 2020 und wird 2021 fortgesetzt. Das Geschäft von Bien-Ries ist mit dem 2. Quartal 2020 erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen worden.

Am 31. März 2020 hat Vonovia zwei Anleihen im Gesamtvolumen von 1 Mrd. € platziert, der Vollzug der Anleiheplatzierung erfolgte Anfang April. Zwei weitere Anleiheplatzierungen mit einem Gesamtvolumen von 1,5 Mrd. € erfolgten am 3. Juli 2020. Dies bedeutet, dass sich Vonovia auch in Zeiten der Corona-Pandemie ohne Einschränkungen Mittel am Kapitalmarkt beschaffen kann.

Am 26. Juni 2020 hat Vonovia eine Beteiligung von 2,6 % am niederländischen Vesteda Residential Fund erworben. Der Bestand von Vesteda umfasst mehr als 27.000 Wohnungen im mittleren Preissegment, überwiegend in der Region Randstad in den Niederlanden. Zu der Region gehören u. a. die Großstädte Amsterdam und Rotterdam. Ziel der Beteiligung ist es, direkte Praxiserfahrungen im niederländischen Markt zu sammeln und mit den aktuellen Märkten abzugleichen.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 30. Juni 2020 wurde für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende in Höhe von 1,57 € pro Aktie beschlossen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 40,7 % der dividendenberechtigten Aktien für die angebotene Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 6.613.688 neue Aktien zum Bezugspreis von 52,438 € mit einem Gesamtbetrag von 346,8 Mio. € ausgegeben. Die Hauptversammlung fand erstmals virtuell statt, wobei die Aktionäre die Hauptversammlung mittels eines Livestreams verfolgen konnten.

Der Indexanbieter Stoxx Ltd. hat Anfang September bekanntgegeben, dass Vonovia mit Wirkung zum 18. September 2020 in den europäischen Blue-Chip-Aktienindex EURO STOXX 50 aufgenommen wird. Vonovia ist seitdem das erste und einzige Unternehmen der Immobilienbranche in diesem für viele internationale Indexfonds und Zertifikate wichtigen Aktienindex. Basis für die Einstufung war die Freefloat-Marktkapitalisierung per Ende August 2020.

Am 8. September 2020 führte Vonovia eine Kapitalerhöhung von 17.000.000 neuen Aktien durch. Die neuen Aktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionel-

len Anlegern mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platziert und sind ab dem 1. Januar 2020 gewinnberechtigt. Die Aktien wurden zu einem Platzierungspreis von 59,00 € pro Aktie zugeteilt. Der Bruttoemissionserlös beträgt 1,0 Mrd. €.

Am 13. November 2020 hat Vonovia bekanntgegeben, die Partnerschaft mit dem VfL Bochum 1848 vorzeitig bis zum Jahr 2026 zu verlängern. Durch die fortgesetzte Übernahme der Stadionnamensrechte wird Vonovia auch für die nächsten fünf Jahre Teil der VfL-Familie bleiben. Die Heimspiele des Fußball-Zweitligisten werden damit weiterhin im traditionsreichen „Vonovia Ruhrstadion“ stattfinden können.

Anfang Dezember 2020 hat Vonovia im Rahmen eines Unternehmenserwerbs von der dänischen H&L Ejendomme ein Wohnungsportfolio in Kiel von 1.057 Wohnungen erworben. Der rechtliche und wirtschaftliche Übergang des Portfolios erfolgte zum 30. Dezember 2020.

Die Kundenzufriedenheit, gemessen im Customer Satisfaction Index (CSI), verbesserte sich im 4. Quartal 2020 um 5,0 Prozentpunkte. Im Vergleich zum 4. Quartal 2019 stieg der CSI um 9,1 Prozentpunkte. Insgesamt lag der CSI im Jahr 2020 8,6 % über dem Jahresdurchschnitt des Vorjahres. Wesentlich besser sehen unsere Kunden die zeitnahe Erstellung der Betriebskostenabrechnung sowie Themen rund um die Abwicklung von Umbaumaßnahmen und Reparaturen. Hierzu zählt z. B. die Qualität der Mängelbeseitigung. Gegenüber dem 3. Quartal 2020 wird die telefonische Erreichbarkeit der Service-Hotline leicht schlechter bewertet.

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Deutschland

Der Pandemieverlauf prägt weiterhin das weltweite Geschehen. Die deutsche Wirtschaft durchlebte nach einer 10-jährigen Wachstumsphase eine schwere Rezession im abgelaufenen Jahr. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt im Jahr 2020 um 5,0 % zum Vorjahr zurückgegangen, womit der konjunkturelle Einbruch jedoch geringer ausfiel als zur Finanzkrise im Jahr 2009 mit 5,7 %. Für den Rückgang waren vor allem die Unterbrechung der internationalen Lieferketten und der globale Nachfrageeinbruch aufgrund des ersten Lockdowns im Frühjahr verantwortlich. Die Industrieproduktion stürzte innerhalb kürzester Zeit um fast 30 % ab, Exporte und Ausrüstungsinvestitionen verzeichneten ebenfalls drastische Rückgänge. Die unmittelbaren Maßnahmen der Kontaktbeschränkung in Deutschland hatten infolge mangelnder Konsummöglichkeiten zudem

gravierende Auswirkungen auf den privaten Verbrauch. Durch zügige wirtschaftspolitische Stützungsmaßnahmen seitens der Regierung und der Europäischen Zentralbank (EZB) zum einen und mit den Lockerungen der Kontaktbeschränkungen nach Rückgang der Infektionszahlen, der wieder funktionierenden Lieferketten und der wirtschaftlichen Belebung im Ausland zum anderen erholte sich die deutsche Wirtschaft seit Mai. Insbesondere die vorher stark betroffenen Aggregate expandierten kräftig und das BIP wuchs nach einem Rückgang im 2. Quartal von 9,7 % im 3. Quartal um 8,5 %, was rund 96 % des Niveaus vom Schlussquartal 2019 vor Ausbruch der Pandemie entsprach.

Der erneute Lockdown im November 2020, der im weiteren Verlauf verschärft wurde, hat diese Erholung vorerst beendet, wenngleich die BIP-Entwicklung im Schlussquartal ein leichtes Plus von 0,1 % aufwies. Der Rückschlag verteilte sich unterschiedlich über die Wirtschaftsbereiche. Der exportorientierten deutschen Industrie, insbesondere dem Verarbeitenden Gewerbe, kam der Aufschwung der Weltwirtschaft zugute, die im 3. Quartal einen erheblichen Teil der in der ersten Jahreshälfte erlittenen Rückgänge im Produktionsniveau aufgeholt hat. Dieser Trend wurde durch Maßnahmen zur Eindämmung der zweiten Infektionswelle zwar gebremst, insgesamt gesehen blieb die weltweite Produktion aber aufwärtsgerichtet. Dazu trug vor allem China mit einer hohen konjunkturellen Dynamik bei. Insgesamt ging die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau) um 9,7 % gegenüber 2019 zurück. Das Baugewerbe konnte sich in der Krise behaupten. Ausgehend von einer Bauaktivität auf hohem Niveau und einer Flaute zu Beginn der Corona-Krise war die Kapazitätsauslastung seit dem 3. Quartal wieder aufwärtsgerichtet und hat zu einer Steigerung von 1,4 % im Jahr 2020 geführt. Für 2021 erwartet das Kieler Institut für Wirtschaftsforschung (IfW) eine weitere Zunahme um etwa 2,5 %. Wegen des Bremseffekts der neuen Auflagen waren hingegen Teile des Dienstleistungsbereichs – wie im Frühjahr – besonders negativ betroffen. So fielen die Umsätze im Gastgewerbe, im Bereich der Kultur und Unterhaltung sowie im Reise- und Verkehrsbereich deutlich niedriger aus. Im Handel gab es gegenläufige Entwicklungen: Der Online-Handel nahm deutlich zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war. Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich um 6,0 % zurück und damit so stark wie noch nie. Die Konsumausgaben des Staats wirkten dagegen mit einem Anstieg von 3,4 % auch in der Corona-Krise stabilisierend, wozu u. a. die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug. Für 2021 rechnet das IfW mit einer Zunahme des privaten Konsums um 2,7 %, während der öffentliche Verbrauch um 1,2 % steigen soll. Mit dem Wiederaufflammen der Corona-

Pandemie haben sich die Unternehmenserwartungen zwar zuletzt wieder eingetrübt. Auch sind die Indikatoren zur wirtschaftspolitischen Unsicherheit deutlich gestiegen. Allerdings dürften die Unternehmen, insbesondere in den nicht unmittelbar von der Pandemie betroffenen Branchen, ihre Investitionen nicht noch einmal deutlich zurückfahren, da mittlerweile eine klare Perspektive besteht, dass die Pandemie im Verlauf des Jahres nachhaltig zurückgedrängt werden kann. Vor diesem Hintergrund erwartet das IfW einen Anstieg der Unternehmensinvestitionen von 6,0 % für 2021 nach einem Rückgang von 6,3 % im Jahr 2020. Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück, die Exporte um 9,9 %, die Importe um 8,6 %. Besonders groß war der Rückgang der Dienstleistungsimporte, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag. Das IfW geht für 2021 von einem Anstieg der Exporte um 10,3 % aus.

Erstmals seit 2011 verzeichnete Deutschland im Jahr 2020 wieder ein Haushaltsdefizit und einen Anstieg der Schuldenquote von 59,5 % im Jahr 2019 auf 72,6 % des BIP. Der Staatshaushalt wurde auf der Einnahmenseite durch die Konjunkturschwäche und auf der Ausgabenseite durch weitere Hilfspakete zusätzlich belastet. In Deutschland reichten die Stützungsmaßnahmen von Bürgschaften, Garantien, Liquiditätshilfen und Übernahmen bis zum 130 Mrd. € schweren Konjunkturprogramm. Vor allem die Kurzarbeitergeldregelung dürfte die Auswirkungen der Pandemie auf den Arbeitsmarkt bisher in Grenzen gehalten haben. Laut Bundesagentur für Arbeit ist die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 Prozentpunkte auf 5,9 % gestiegen. Die Situation am Arbeitsmarkt wird sich im Jahresverlauf wieder verbessern, die Zahl der Arbeitslosen aber im Jahresdurchschnitt noch höher sein als 2020. Für 2021 geht das IfW von einer Arbeitslosenquote von 6,1 % aus.

Die Inflationsrate auf Basis der Verbraucherpreise fiel nach Berechnungen von Destatis im Jahresdurchschnitt 2020 mit 0,5 % gering aus, was vor allem auf die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze und Preisrückgänge bei Energieprodukten zurückzuführen ist. Nach Auslaufen der Mehrwertsteuerreduzierung zum Jahresende 2020 wird die Inflationsrate im laufenden Jahr wieder deutlicher ansteigen, zumal auch die Einführung der CO₂-Steuer die Energie, insbesondere die Benzinpreise, sprunghaft verteuern dürfte. DB Research erwartet für 2021 eine Inflationsrate von 1,4 %.

Die Ökonomen gehen mit Blick auf den fortgesetzten und verschärften Lockdown zu Jahresbeginn in Deutschland und anderen europäischen Ländern davon aus, dass sich die erwartete Erholung der Wirtschaft frühestens ab dem 2. Quartal 2021 einstellen wird. Zum einen dürfte sich die aufgestaute Nachfrage auflösen, zum anderen wirken die milliardenschweren Hilfen der Regierung und der Europäischen Zentralbank (EZB) unterstützend. Die Konjunkturpro-

gnosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen dabei besonders weit auseinander, da zum einen viele Fragen im Zusammenhang mit der Pandemie bestehen (Dauer und Umfang des Lockdowns, Entwicklung der Infektionsrate, Verfügbarkeit der Impfstoffmenge, Impfbereitschaft der Bevölkerung), zum anderen jeder diese anders beantwortet. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) und das IfW haben ihre Prognose für das BIP-Wachstum im Jahr 2021 mit 3,5 % bzw. 3,1 % nach unten korrigiert, das RWI - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung erwartet hingegen einen schnelleren Erholungseffekt und rechnet mit einer Zunahme des BIP um 4,9 %.

Von der Pandemie unabhängige Risiken bestehen weiterhin fort. Bereits vor der Corona-Krise zeichnete sich eine deutliche Verlangsamung der weltwirtschaftlichen Entwicklung ab, die primär auf eine Schwäche in der Industrieproduktion zurückzuführen war. Das Welthandelsvolumen ging ebenfalls zurück. Diese Entwicklungen sind zumindest teilweise durch eine anhaltende Unsicherheit im Zuge der weiterhin ungelösten Handelskonflikte zu erklären. Immerhin ist es rechtzeitig vor Jahresende zum Abschluss eines Handelsabkommens zwischen dem Vereinigten Königreich und der EU gekommen.

Die Wohnungswirtschaft geht laut GdW bislang relativ stabil durch die pandemiebedingte Wirtschaftskrise. Die Asset-Klasse Wohnen kann nach Ansicht der Experten des globalen Immobiliendienstleisters CBRE gar als Gewinner der Krise bezeichnet werden. Wohnen gilt als eines der wichtigsten Grundbedürfnisse und durch die sehr kleinteilige Mieterstruktur und hohe Granularität von Mietzahlungen ist das Wohnsegment eine sehr defensive und stabile Assetklasse mit geringem Mietausfallrisiko. Zumal staatliche Stützungsstrukturen zur Absicherung und Stabilisierung von Mietzahlungen beigetragen haben. An den fundamentalen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts ändert sich laut Helaba wenig. Sowohl Niedrigzins als auch der Zuzug in die Ballungszentren sorgen für eine rege Nachfrage. Der Wohnungsbau wird durch die gut ausgelasteten Kapazitäten in der Bauwirtschaft begrenzt, weswegen die Schere zwischen Angebot und Nachfrage weit geöffnet bleibt.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich laut GdW in attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen in den vergangenen Jahren schnell von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktlage verändert. Getrieben von der Zuwanderung war die Bevölkerungszahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Der Wachstumsprozess scheint 2020 im Zuge der Corona-Pandemie vorerst gestoppt, da z. B. durch pandemiebedingte Grenzsicherungen die Zuwanderung geringer ausfällt. Langfristig könnte in den deutschen Metropolen dennoch zusätzliche Wohnungsnachfrage durch Zuwanderer aus der wirtschaftlich geschwächten europäischen

Peripherie entstehen. Die Experten von DB-Research erwarten, dass die Nettozuwanderung wieder auf das Vorkrisenniveau von rund 300.000 Personen ansteigen wird. Auch das verstärkte Arbeiten im Homeoffice könnte laut Helaba den Wohnraumbedarf perspektivisch erhöhen und die Nachfrage stärker von zentralen innerstädtischen Lagen an die Ränder der Ballungsräume verlagern. Ohnehin lässt sich hinsichtlich der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte eine Trendumkehr beobachten. Da die Aufnahmekapazitäten für weitere Zuziehende in Ballungszentren immer knapper werden, werden Wohnungssuchende in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Der Mietwohnungsmarkt ist laut CBRE seit langem von extrem niedrigen Leerständen geprägt. Zudem ist in den vergangenen Monaten die bereits geringe Fluktuationsquote in den deutschen Metropolen noch einmal gesunken. CBRE geht davon aus, dass die Leerstandsraten in den großen Metropolen in absehbarer Zukunft eher weiter sinken als steigen werden. Aber nicht alle Regionen profitieren vom Bevölkerungswachstum. Laut GdW haben vor allem dünn besiedelte Landkreise abseits der Zentren mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten.

Trotz steigender Bautätigkeit wird weiterhin zu wenig gebaut. Nur 92 % der aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2019 auch errichtet. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2020 stagniert nach Einschätzung von DB Research auf dem Niveau von 2019 und auch 2021 dürfte die Zahl kaum 300.000 Wohnungen überschreiten. Dabei war der Wohnungsbau laut Helaba von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie kaum betroffen, sodass die Bautätigkeit meist fortgesetzt wurde. Nicht auszuschließen sei, dass sich einzelne Projektentwickler künftig stärker dem Wohnungsbau zuwenden und dort mehr Ressourcen eingesetzt werden können.

Die Angebotspreise und -mieten zeigen sich weitgehend unbeeindruckt von der Corona-Lage. Auch 2020 stiegen die Wohnimmobilienpreise insgesamt weiter an, wie Zahlen des Analysehauses empirica auf Basis der empirica-systeme Marktdatenbank zeigen. Der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) stieg im 4. Quartal 2020 gegenüber dem Vorjahr um 12,2 % (Neubau 9,2 %). Die Flucht in Sicherheit und das Niedrigzinsumfeld dürften laut DB Research einen Großteil des kräftigen Preisanstiegs 2020 erklären. Die Wohnungsmieten entwickeln sich weiterhin weniger dynamisch als die Kaufpreise. Bundesweit nahmen die Mietpreise laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 4. Quartal 2020 gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 4,0 % (Neubau 3,9 %) zu. Die Entwicklungen sind allerdings heterogen. So berichten die Experten von Immowelt z. B. von Entspannungen in kleineren Hochschulstädten. Weil es wegen Corona weniger Präsenzveranstaltungen an

Hochschulen gibt, sind weniger Studenten auf der Suche nach einer Bleibe. Ein Sonderfall ist Berlin, dort soll der 2020 eingeführte Mietendeckel einen weiteren Mietanstieg verhindern. Während Bestandswohnungen, bei schrumpfendem Angebot, günstiger werden, steigen in unregulierten Neubauten die Mieten umso stärker. Anders als empirica erwarten die Experten von F+B für das 4. Quartal 2020 bei den Angebotsmieten im Bundesdurchschnitt eine weitere Seitwärtsbewegung. Das Wachstum der Neuvertragsmieten lag nach Analyse von F+B im 3. Quartal 2020 gegenüber dem Vorjahresquartal bei +0,1%. Die Bestandsmieten stiegen derweil laut F+B im gleichen Zeitraum um 1,4 % weiter an. Nach Einschätzung von DB Research dürfte das Mietwachstum im Jahr 2021 in etwa einen Inflationsausgleich darstellen, während für die bundesweiten Haus- und Wohnungspreise ein kräftiger Anstieg um mehr als 6 % gegenüber dem Vorjahr erwartet wird. Der empirica-Blasenindex für Deutschland zeigte im 4. Quartal 2020 für 324 von 401 Landkreisen und kreisfreien Städten eine mäßige bis hohe Blasengefahr.

Wie CBRE berichtet, hat die Pandemie dem Wohninvestmentmarkt nicht geschadet. Das Transaktionsvolumen lag 2020 bei rund 20 Mrd. € und damit 21 % höher als im Vorjahr. Damit wurde nach 2015 das zweithöchste, je erzielte Transaktionsvolumen am deutschen Wohnimmobilienmarkt erreicht. Das ist sowohl auf die gestiegene Investorennachfrage als auch auf die Übernahme von Adler Real Estate durch Ado Properties mit rund 6 Mrd. € zurückzuführen. Laut CBRE sind 2020 angesichts der Pandemie vermehrt Investoren, die sonst in anderen Immobilienassetklassen aktiv sind, auf dem Wohnungssektor als Interessenten und Käufer aufgetreten. Wohnen erfuhr einen starken Nachfrageschub. 2021 dürfte sich das hohe Interesse der Investoren fortsetzen. CBRE erwartet für 2021 ein Investitionsvolumen von mehr als 15 Mrd. €.

Die Debatte um wohnungspolitische Maßnahmen und weitere regulatorische Verschärfungen dürfte im Jahr 2021 nicht zuletzt wegen der Bundestagswahl Schlagzeilen machen. Mit dem Ziel einer Dämpfung des Mietanstiegs trat 2020 z. B. die Ausweitung des Betrachtungszeitraums bei der Mietspiegelerstellung von vier auf sechs Jahre in Kraft und es wurde eine Verschärfung und Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2025 beschlossen. Ende 2020 hat das Bundeskabinett die Regierungsentwürfe für eine Mietspiegelrechtsreform beschlossen. Ziel ist es, die Qualität und Verbreitung von Mietspiegeln zu stärken und die Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter zu erhöhen. Haushalte mit niedrigem Einkommen erhalten dank der Wohngeldreform bereits seit Anfang 2020 mehr Wohngeld. Seit Februar 2020 ist in Berlin der sogenannte Mietendeckel in Kraft. Kern des Gesetzes, an dessen Verfassungskonformität Zweifel bestehen, ist die öffentlich-rechtliche Begrenzung der Mieten in Berlin für fünf Jahre. Ein Urteil des Bundesverfas-

sungsgerichts wird dazu 2021 erwartet. Zu den Maßnahmen der Bundesregierung im Zuge der Corona-Pandemie zählt vor allem ein zeitlich begrenzter Kündigungsschutz für Mieter. Zu den weiteren Gesetzesvorhaben mit Relevanz für die Immobilienbranche zählt z. B. das Baulandmobilisierungsgesetz, mit dem u. a. Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen erschwert werden sollen. Seit 1. Januar 2021 wird eine CO₂-Bepreisung eingeführt, was Auswirkungen auf Wohnkosten, beispielsweise bei den Heizungskosten hat. 2021 werden voraussichtlich das Baukindergeld auslaufen und die Sonderabschreibungen für Investitionen in Mietwohnungen enden. Die beabsichtigte Änderung der Grunderwerbsteuer, mit der Share-Deals unattraktiver gemacht werden sollen, liegt seit über einem Jahr auf Eis.

Schweden

Seit Beginn der Pandemie steht Schweden immer wieder im Fokus, da es im Umgang mit Corona einen Sonderweg beschreitet. Die Minderheitsregierung aus Sozialdemokraten und Grünen folgte den Empfehlungen ihres Chef-Epidemiologen und führte weder einen Lockdown noch eine Maskenpflicht ein. Angesichts steigender Infektions- und hoher Todeszahlen sah sich die Regierung zum Jahresende jedoch zur Kursänderung gezwungen, die mit weiteren Beschränkungen öffentlicher Aktivitäten einhergingen, jedoch nicht einen umfassenden Lockdown beinhalteten. Dadurch verzeichnete Schwedens Wirtschaft im europäischen Vergleich keinen so starken Einbruch im 1. Halbjahr, im 2. Halbjahr dafür auch keinen überdurchschnittlich hohen Aufholeffekt. Nach vorläufigen Berechnungen des schwedischen Statistikamtes (SCB) ist das BIP im Jahr 2020 um 2,8 % zurückgegangen.

Trotz der zweiten Infektionswelle weltweit scheint Schwedens Exportindustrie wieder relativ gut zu laufen. Die Außenhandelsstatistiken zeigen, dass dies vor allem auf die positive Entwicklung der Warenexporte und Exportaufträge mit Beginn des 3. Quartals zurückzuführen ist. Trotz dieser positiven Entwicklung werden die Exporte im Vergleich zum Vorjahr einen Einbruch um voraussichtlich 5,3 % verzeichnen und im Jahr 2021 mit 5,5 % wachsen, was hauptsächlich durch die Ausfuhr von Waren, Maschinen und Kraftfahrzeuge getrieben sein dürfte. Der noch im Frühjahr befürchtete Investitionseinbruch im zweistelligen Prozentbereich fällt mit 1,5 % für 2020 milde aus, was den öffentlichen Investitionen mit einem Wachstum von 4,1 % zu verdanken ist, während die Unternehmensinvestitionen mit 4,3 % einbrachen. Sowohl die Nachricht des Impfstarts als auch die expansive Fiskalpolitik und die niedrigen Zinsen werden die Investitionen 2021 um voraussichtlich 3,0 % wachsen lassen. Dabei dürfte auch dann ein Großteil des Investitionswachstums durch einen erheblichen Anstieg der Ausgaben des Staatssektors für Infrastruktur und militärische Ausrüstung getrieben sein. Die Unternehmensinvestitionen werden mit Aufhe-

bung der pandemiebedingten Restriktionen wieder spürbarer ansteigen.

Trotz erhöhter Kosten durch die Corona-Pandemie und erheblicher Finanzspritzen der schwedischen Regierung hat die Pandemie den Konsum der Kommunen gebremst, der mit einer geringfügigen Zunahme von voraussichtlich 0,1 % für 2020 nahezu gleich blieb. Für 2021 rechnet das Nationale Institut für Wirtschaftsforschung (NIWF) mit einem Anstieg von 3,1 % der staatlichen Konsumausgaben. Trotz der weniger starken Beschränkungen in Schweden sind auch hier im Zuge der Pandemie insbesondere die kontaktnahen Dienstleistungen stark eingebrochen, während die privaten Ausgaben für Waren und Wohnen stabil bis steigend waren. Der Privatkonsum dürfte insgesamt um 5,1 % im Jahr 2020 sinken. 2021 soll mit einer Zunahme von 3,1 % eine deutliche Erholung der Haushaltsausgaben einsetzen. Diese wird jedoch nicht reichen, um die pandemiebedingten Verluste wettzumachen. Das Vorkrisenniveau dürfte erst im Laufe des Jahres 2022 erreicht werden. Insgesamt gehen die Prognosen für 2021 von einem BIP-Wachstum von 3,2 % aus.

Schwedens Arbeitsmarkt wurde durch die Pandemie schwer belastet. Ende November 2020 waren laut der staatlichen Arbeitsagentur über 680.000 Personen auf Jobsuche, rund 40 % davon haben ihren Arbeitsplatz in den letzten sechs Monaten verloren. Das NIWF rechnet mit einer Arbeitslosenquote von 8,5 % für 2020. Die Prognosen gehen von einer weiteren Steigerung im Jahr 2021 aus, auch wenn diese durch die fortbestehende Möglichkeit der Kurzarbeit im Rahmen staatlicher Unterstützung abgemildert wird. Der Rückgang auf das Vorkrisenniveau könnte bis Mitte des Jahrzehnts dauern. Die CPIF-Inflation – der Anstieg des Verbraucherpreisindex mit einem festen Zinssatz – lag im Jahr 2020 bei 0,5 %, die durch sinkende Energiepreise und einen geringen Anstieg der Preise für Dienstleistungen zurückgehalten wurde. Die vorgezogenen Lohnabschlüsse implizieren einen größeren Anstieg der Produktionskosten für die Unternehmen im Jahr 2021, was die Preise, insbesondere für Dienstleistungen, erhöht. Erhebliche Erhöhungen der Wasser- und Abwassergebühren in vielen Gemeinden sowie höhere Grundsteuern dürften ebenfalls zu einer höheren Inflation von voraussichtlich 1,1 % im Jahr 2021 beitragen.

Die schwedische Notenbank weitete ihre Anleihekäufe inmitten der zweiten Infektionswelle deutlich aus. Indem das Wertpapier-Kaufprogramm aufgestockt und verlängert wurde, machte die Riksbank deutlich, dass eine umfassende geldpolitische Unterstützung so lange wie nötig verfügbar sein wird. Die Leitzinsen beließen die Währungshüter dagegen erwartungsgemäß bei 0,0 %.

Auch für Schweden gelten die bereits für Deutschland genannten Risiken und Unsicherheiten, denen die Prognosen

unterliegen. Darüber hinaus bleibt auch abzuwarten, wie die schwedische Regierung weiterhin mit der Coronakrise umgeht. Trotz aller Unvorhersehbarkeiten besteht Hoffnung auf eine bessere schwedische Konjunktur im zweiten Halbjahr 2021, vor allem bei hoher Impfquote. Schwedens Wirtschaftspolitik stand 2020 im Zeichen von aktiver Nachfragepolitik – allerdings bei weitem nicht so aktiv wie in Deutschland. Daher hat sich die öffentliche Verschuldung in Schweden nicht sonderlich erhöht. Sie liegt im Vergleich zu den meisten anderen EU-Ländern mit ca. 40 % des BIP noch immer auf einem niedrigen Niveau. Das ergibt nach wie vor einen beachtlichen finanzpolitischen Spielraum.

Der Wohnungsmarkt Schwedens zeigt sich während der Corona-Krise robust. Mietwohnungen sind nach Einschätzung der Experten des Immobilienberatungsunternehmens Svefa eines der Immobilienmarktsegmente, das die Corona-Krise besser bewältigt. Laut Boverket, dem schwedischen Amt für Wohnungswesen, Bauwesen und Raumordnung, besteht bei schwedischen und internationalen Investoren ein großes und wachsendes Interesse am Segment. Nicht zuletzt in Zeiten der Unsicherheit sind Immobilienvermögen mit geringem Leerstandsrisiko und stabilen Cashflows gefragt.

Laut dem schwedischen Verband der kommunalen Wohnungsunternehmen Sveriges Allmännyttta ist der Wohnungsmarkt Schwedens spürbar angespannt. Die Bevölkerung ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen und wird nach Schätzungen des statistischen Amtes Schwedens von 2019 bis 2030 um 767.000 auf mehr als 11 Mio. Einwohner steigen. Das Bevölkerungswachstum 2020 fiel aber voraussichtlich gedämpfter als im Vorjahr aus. Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und teils geschlossener Grenzen lag laut Boverket die Nettozuwanderung geringer als im Vorjahr. Das Neubaugeschehen blieb derweil hinter dem Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre zurück. In weiten Teilen des Landes und insbesondere in den Metropolregionen herrscht Wohnungsmangel. Die Zahl der Gemeinden mit einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt nimmt zwar zu, dennoch meldeten 2020 laut der Wohnungsmarktumfrage von Boverket 212 der 290 Gemeinden Mangel an Wohnraum. Die Regionen Stockholm, Göteborg und Malmö machen etwa 76 % des Gesamtdefizits aus. Es fehlt vor allem an Mietwohnungen. Der Wohnungsbau wird aber in vielen Gemeinden durch hohe Baukosten gebremst. Zudem begrenzen strenge Kreditvergabebedingungen bzw. Schwierigkeiten für Privatpersonen, Kredite zu erhalten, den Neubau.

Nach Angaben des Statistischen Amtes Schwedens stiegen die Mieten 2020 wie schon im Vorjahr im Durchschnitt um 1,9 %. Die Mieten dürften auch weiterhin steigen. Darauf deuten die ersten durch „Hem & Hyra“, der Mitgliederzeitung des schwedischen Mieterverbands („Hyresgästföreningen“), veröffentlichten Ergebnisse aus den Mietverhandlungen

für das Jahr 2021 hin. Wichtige Trends wie die fortschreitende Urbanisierung, schrumpfende Haushaltsgrößen und ein starker Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen und Häuser treiben laut Savills die Nachfrage nach Mietwohnungen an. Dieser Trend könnte sich in Zeiten der Unsicherheit weiter verstärken.

Auch der Markt für Wohneigentum wurde von der Coronavirus-Pandemie nicht wesentlich beeinträchtigt. Dort hatten sich vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie die Immobilienpreise, nach deren Rückgang Ende 2017, wieder erholt, berichtet Boverket. Zu Jahresbeginn 2020 setzte sich der Aufschwung zunächst fort. Gemessen am Valueguards HOX-Preisindex für die Preisentwicklung typischer Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser gingen dann im April, dem Monat, der bis dahin am stärksten von der Corona-Situation betroffen war, die Wohneigentumspreise zunächst spürbar zurück, stiegen aber im Mai wieder merklich an und legten im weiteren Jahresverlauf weiter zu. Der HOX-Preisindex lag schließlich im Dezember 2020 11,5 % höher als 12 Monate zuvor. Die Experten von SEB erwarten sowohl für 2021 als auch für 2022 Preiserhöhungen von bis zu 5 %, was auch zu einem Aufschwung des Wohnungsbaus beitragen dürfte. Die Experten des Boverket gehen davon aus, dass der Wohnungsmarkt auch die aktuelle Welle weitreichender Shutdowns überstehen wird. Es bestehen jedoch Unsicherheiten darüber, wie stark die Nachfrage, bei einer möglicherweise länger als noch im Frühjahr anhaltenden Verlangsamung der Volkswirtschaft, aufrechterhalten werden kann.

Die starke Nachfrage nach Wohnraum hat laut SEB während der Corona-Krise zur Widerstandsfähigkeit des Baugewerbes beigetragen. So hat die Wohnungsbautätigkeit im Jahr 2020 die ursprünglichen Erwartungen übertroffen. Laut der aktuellen Schätzung von Boverket wurde 2020 mit dem Bau von rund 54.000 Wohnungen begonnen (2019: 51.600, inkl. Zugänge durch Umbauten), im Jahr 2021 werden es voraussichtlich 52.500 Wohnungen sein. Damit bliebe die Bautätigkeit dennoch hinter dem Bedarf zurück. Laut Schätzung von Boverket müssen in den Jahren 2020 bis 2029 jährlich zwischen 59.000 und 66.000 Wohnungen neu gebaut werden, um dem erwarteten Bevölkerungswachstum gerecht zu werden und das aufgestaute Wohnungsdefizit abzubauen.

Am schwedischen Transaktionsmarkt wurden laut Savills im Jahr 2020 Immobilien im Wert von 209 Mrd. SEK gehandelt, nur 12 Mrd. SEK weniger als im Rekordjahr 2019 aber 16 % höher als im Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Mit einem Umsatzvolumen von fast 61 Mrd. SEK bildeten Wohnimmobilien das größte Segment. Dies entspricht einer Steigerung von 10 Mrd. SEK gegenüber dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Aus historischer Sicht neigen Investoren laut Savills dazu, in unsicheren Zeiten defensive Optionen zu suchen. Die stabilen Cashflows und das sehr geringe Leer-

standsrisiko im Mehrfamilienhaussektor bieten eine attraktive risikoadjustierte Rendite für Investoren. Infolgedessen wird der Mehrfamilienhaussektor im aktuellen Umfeld höchstwahrscheinlich eine starke Performance als Anlagealternative aufweisen.

Österreich

Das Infektionsgeschehen und die notwendigen Eindämmungsmaßnahmen bestimmen auch die Konjunkturentwicklung in Österreich, das sich bis mindestens Anfang Februar bereits im dritten harten Lockdown befindet. Während im Frühjahr letzten Jahres der erste Lockdown auch in Österreich zu einem historischen Einbruch des BIP vom 11,6 % im 2. Quartal geführt hat, fiel die Erholung nach Berechnungen des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO) im 3. Quartal mit einem BIP-Wachstum von 12,0 % kräftig aus. Laut der Österreichischen Nationalbank (OeNB) dürften die neuerlichen Beschränkungen zu einem deutlich geringeren Einbruch der Wirtschaftsleistung führen als im Frühjahr, wofür geringere Störungen der globalen Wertschöpfungsketten, keine Produktionsschließungen, Lerneffekte sowie größere Zuversicht angesichts der gestarteten Impfkampagne sprechen. Für das Gesamtjahr 2020 rechnet das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) mit einem Rückgang des BIP um 7,3 %.

Durch den jüngsten Lockdown trat eine klare Zweiteilung der Konjunktur in Österreich zutage. Die Produktionssparten der Industrie zeigten sich vorerst relativ resistent und entwickelten sich überwiegend positiv, was auch von der aus Asien ausgehenden Erholung des globalen Handels getragen wurde. Auch das Baugewerbe erwies sich als stabil. Der Dienstleistungssektor war dagegen von einem starken Einbruch gezeichnet. Neben den behördlichen Maßnahmen ist dies auch der gestiegenen Verunsicherung der Konsumenten zuzuschreiben. Die OeNB erwartete für 2020 einen Einbruch der privaten Konsumausgaben um 8,8 %. Mit der schrittweisen Normalisierung des Wirtschaftslebens dürfte die private Konsumnachfrage 2021 um 3,9 % zulegen. Der öffentliche Verbrauch verzeichnete im Jahr 2020 eine leichte Zunahme von 0,7 % und dürfte im laufenden Jahr um 1,2 % steigen. Die hohe Unsicherheit über die weitere Wirtschaftsentwicklung, die geringe Kapazitätsauslastung sowie die verschlechterte Eigenkapitalausstattung belasteten auch die Investitionstätigkeit. Das Institut für Höhere Studien (IHS) geht von einem Rückgang der Anlageinvestitionen um 4,9 % im Jahr 2020 aus. Der Charakter der Corona-bedingten Rezession und der wirtschaftspolitischen Gegenmaßnahmen bringt es mit sich, dass bei den normalerweise äußerst konjunktur reagiblen Investitionen der Einbruch geringer ausfällt als beim BIP. Im Einklang mit der erwarteten internationalen Konjunkturerholung dürften die Anlageinvestitionen im Jahr 2021 um 4,1 % expandieren. Der starke Wirtschaftseinbruch bei den Haupthandelspartnern drückte auf die

heimischen Exportmärkte. Die Warenexporte schrumpften im Jahr 2020 um 7,8 %. Die Eindämmungsmaßnahmen belasteten insbesondere den Tourismus, sodass für die Reiseverkehrsexporte ein Einbruch um 42,5 % erwartet wurde. Die Gesamtexporte sind somit um 11,2 % gesunken. Mit der Konjunkturerholung und den zu erwartenden Lockerungen geht das IHS für 2021 von einer um 5,7 % zunehmenden Exporttätigkeit aus.

Die Arbeitslosenquote ist laut dem WIFO im Jahr 2020 trotz breiter Inanspruchnahme der von Kurzarbeit um 2,5 Prozentpunkte auf 9,9 % gestiegen, was vor allem durch die verschlechterten Beschäftigungschancen im Dienstleistungssektor getrieben war. Im Laufe des Jahres sollte die Beschäftigungsnachfrage anziehen und die Arbeitslosenzahl wieder sinken. Für den Jahresdurchschnitt 2021 wird eine Arbeitslosenquote von 9,3 % erwartet. Die Inflationsrate betrug laut IHS 1,4 % im Jahr 2020. Ausgehend von 2,0 % zu Beginn des Jahres 2020 hat sich der Preisauftrieb zwar verlangsamt, blieb aber vor dem Hintergrund des Wirtschaftseinbruchs relativ hoch. Während der niedrige Rohölpreis den Preisauftrieb dämpfte, trieben insbesondere Mieten und Nahrungsmittelpreise die Inflation. Für 2021 rechnet das IHS mit einer leichten Beschleunigung des Preisauftriebs bei einer Inflationsrate von 1,6 %. Damit wird der Inflationsdruck trotz der Erholung vorerst überschaubar bleiben, wenn auch deutlich höher als im Euroraum insgesamt.

Durch den starken Wirtschaftseinbruch und das aufgrund der umfangreichen fiskalischen Stützungsmaßnahmen aufgebaute Staatsdefizit stieg die Schuldenquote nach Angaben der OeNB von 70,5 % auf 83,3 % des BIP im Jahr 2020 stark an. Für das laufende Jahr rechnet die Bank noch mit einem weiteren Anstieg auf 86,4 %.

Mit dem Start der Impfkampagne ab Jahresbeginn und der damit verbundenen Aussicht auf eine schrittweise Normalisierung des Wirtschaftslebens sollte nach Ansicht der Bank Austria eine dauerhafte Konjunkturwende einsetzen. Sie geht von einem Rebound im Frühjahr 2021 aus, der in der zweiten Jahreshälfte in eine anhaltend kräftige Erholung übergeht und ein BIP-Wachstum von 3,1 % im Jahr 2021 erreicht. Das WIFO rechnet sogar mit einem Wirtschaftswachstum von 4,5 %, für den Fall eines vierten Lockdowns im Frühjahr reduziert es jedoch die Prognose auf 2,5 %.

Die Prognoserisiken sind weiterhin hoch. Das gewichtigste Risiko bleibt die Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Corona-Pandemie. Auch wenn sich mit der beginnenden Impfung die Aussichten verbessern, könnten Engpässe bei der Produktion und Distribution der Impfstoffe, aber auch eine geringere Wirksamkeit als erwartet bzw. eine schwache Impfbereitschaft das schrittweise Hochfahren des Gesellschafts- und Wirtschaftslebens verzögern. Des Weiteren

besteht die Gefahr, dass bei Einstellung der Unterstützungsmaßnahmen eine verzögerte Konkurswelle einsetzt, was Zweifel über die Stabilität des Finanzsektors aufkommen lassen könnte. Allerdings gibt es auch Potenziale für einen merklich kräftigeren Konjunkturaufschwung: Neben einer schnellen Durchimpfung der Bevölkerung hat sich der Welthandel deutlich günstiger entwickelt als erwartet. Angetrieben durch die Entwicklung in China könnte die Weltwirtschaft wieder deutlich schneller expandieren. Davon würde auch die österreichische Wirtschaft profitieren. Aufgrund der relativ großen Bedeutung von Tourismus und Freizeitwirtschaft in Österreich könnte ein rascherer Erfolg bei der Bekämpfung der Pandemie das Wachstumstempo bereits im Jahr 2021 merklich erhöhen.

In Österreich gibt es laut Helaba keinen Absturz am Wohnungsmarkt durch Corona. Die Pandemie ist zwar auch hier spürbar, eine Preiskorrektur zeichnet sich aber derzeit nicht ab. Nach Einschätzung der Experten des Immobiliendienstleisters RE/MAX Austria sind die Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt weiterhin gut. Das Jahr 2020 war geprägt von einem anhaltend historisch niedrigen Zinsniveau, der ungebremst guten Nachfrage von Eigennutzern als auch von Anlegern, fehlenden alternativen Geldanlagemöglichkeiten sowie einem in vielen Regionen knappen Angebot.

Der bereits im Jahresverlauf verzeichnete Trend zu steigenden Immobilienpreisen setzte sich laut OeNB auch im 3. Quartal 2020 fort. So zeigen die Werte des aktuellen Wohnimmobilienpreisindex der OeNB auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser in Österreich für das 3. Quartal 2020 ein Plus von 9,5 % gegenüber dem Vorjahr. In Wien stiegen die Preise gegenüber dem Vorjahr um 9,4 %. Im übrigen Bundesgebiet (Österreich ohne Wien) lag die Preisentwicklung im gleichen Zeitraum bei 9,7 %. Preistreibend wirkten vor allem die Einfamilienhäuser. Der OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien zeigt im 3. Quartal 2020 gegenüber dem Vorjahresquartal für Wien und in Österreich insgesamt einen weiteren Anstieg, was auf eine zunehmende Überhitzung des Wohnimmobilienmarktes hindeutet. Die Wohnungsmieten stiegen laut VPI von Statistik Austria in Österreich 2020 um 4,1 %. Befürchtungen hinsichtlich eines Nachfrageeinbruchs bei leerstehenden und neuen Mietwohnungen sind nach Angaben von CBRE bisher nicht eingetroffen. Die Nachfrage ist in einigen Bereichen sogar weiter gestiegen. Auch Annahmen hinsichtlich ausbleibender Mietfortzahlungen wegen eines Einbruchs am Arbeitsmarkt und sich daraus ergebender finanzieller Komplikationen bei Mietern hatten sich nicht manifestiert. Österreichweit erwarten die RE/MAX-Experten für 2021 ein grundsätzlich positives Immobilienjahr, allerdings mit einigen Veränderungen gegenüber den Vorjahren. Das Angebot und die Nachfrage nach Immobilien nimmt weiter zu. Im Ergebnis dürften die Kaufpreise für Wohnimmobilien insgesamt steigen,

allerdings nur etwa halb so stark wie zuvor. Eigentumswohnungen in zentralen Lagen bleiben auch 2021 begehrt, aber die Nachfrage nach Eigentumswohnungen am Stadtrand entwickelt sich noch besser. Die Preise könnten hier 2021 um 1,9 % bzw. 1,2 % zulegen. Eigentumswohnungen in Landgemeinden stehen 2021 im Zeichen von Stabilität, hier wird ein geringfügiges Preiswachstum von 0,2 % erwartet. Die Nachfrage nach Mietwohnungen wird in zentralen Lagen, am Stadtrand und in Landgemeinden 2021 voraussichtlich schwächer steigen als das Angebot. Das hat Einfluss auf die Mieten. Die Neuvermietungen im Bereich der frei zu vereinbarenden Mietzinse könnten etwas niedriger ausfallen, als die Abschlüsse der Jahre zuvor. Für Wien rechnet der Immobiliendienstleister EHL 2021 mit Mietsteigerungen maximal im Bereich der Inflationsrate und Steigerungen der Wohnungskaufpreise von 4 bis 5 %. Bei steigender Nachfrage und sich verringerndem Angebot dürften die Preise für Stadt- und Zinshäuser in Österreich laut Re/MAX im Jahr 2021 weiter steigen. Der Wohnungsmarkt dürfte laut Helaba voraussichtlich in Bewegung bleiben. Z. B. planen laut einer repräsentativen Umfrage ein Viertel der Befragten, in den nächsten zwei Jahren einen Umzug. Hauptgründe sind der Wunsch nach einem Garten oder Balkon sowie zusätzlich benötigter Raum als Arbeitszimmer.

Die Bevölkerungszahl Österreichs hat in der Vergangenheit stark zugenommen und wird voraussichtlich auch in Zukunft weiter wachsen. Laut der aktuellen Bevölkerungsprognose von Statistik Austria steigt die Bevölkerung Österreichs von 8,88 Mio. (2019) bis 2030 um voraussichtlich 3,9 % auf 9,23 Mio. Nach Angaben der Bank Austria trägt der Wohnungsbau in Österreich seit einigen Jahren dem stark gestiegenen Bedarf an Wohnraum Rechnung. Von 2013 bis 2019 wurden in Österreich durchschnittlich 61.000 neue Wohnungen pro Jahr errichtet. Damit dürfte der laufende Neubaubedarf gedeckt worden sein. Allerdings wurde der Nachfrageüberhang in einzelnen Marktsegmenten, vor allem bei günstigen Mietwohnungen, wahrscheinlich nur in Teilen abgebaut. Die Wirtschaftskrise 2020 dürfte in dem Segment die Nachfrage verstärken. Voraussichtlich ist der Wohnungsneubau 2020, wenn überhaupt, nur moderat geschrumpft. Das sich bereits seit zwei Jahren abzeichnende Auslaufen des Wohnbauzyklus wurde laut OeNB durch die Coronapandemie verstärkt. Rückläufige Baugenehmigungen deuten laut Helaba darauf hin, dass sich in nächster Zeit zumindest im Neubau das Angebot weniger ausweiten dürfte als bisher. Seit Einbruch der touristischen Reiseaktivität wegen der Reise- und Ausgangsbeschränkungen hat sich laut ImmoScout24 das Angebot kleiner Mietwohnungen spürbar vergrößert. Üblicherweise kurzfristig zu touristischen Zwecken vermietete Wohnungen flossen in den klassischen Wohnungsmarkt zurück. Es ist jedoch unwahrscheinlich, dass diese Wohnungen bei Erholung der Tourismusaktivität dem klassischen Wohnungsmarkt langfristig erhalten bleiben.

Laut EHL stellte der österreichische Immobilieninvestmentmarkt auch im Jahr 2020 seine Attraktivität und Krisenresistenz unter Beweis. So wurden Immobilien im Wert von rund 3,5 Mrd. € gehandelt. Verglichen mit den Boom-Jahren 2017 bis 2019 bedeutet das zwar einen Rückgang, im langjährigen Vergleich kann dennoch eine positive Bilanz gezogen werden. Die Rückgänge gegenüber den Rekordwerten der Vorjahre sind zu wesentlichen Teilen auch Verzögerungen in der Abwicklung von Transaktionen, z. B. wegen Lockdowns etc. Auf die Nutzungsart Wohnen entfielen 39% des Transaktionsvolumens. Die Experten von Catella erwarten, durch die Corona-Krise bedingt, weiterhin eine hohe Nachfrage nach (Wohn-)Immobilieninvestments aufgrund niedriger Zinsen bei gleichzeitig hohem Investitionsdruck und Mangel an alternativen Kapitalanlagen. Da Wohnen neben Logistik als Krisenprofiteur gilt, sei davon auszugehen, dass vermehrt Kapital aus anderen Immobilienklassen, aber auch aus anderen Branchen seitens Multi-Asset-Investoren in Richtung Wohnimmobilien umgeschichtet wird.

Gesamtentwicklung des Konzerns

Geschäftsentwicklung 2020 im Überblick

Trotz Corona-Pandemie war das Jahr 2020 für Vonovia insgesamt betrachtet ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Wir konnten als verlässlicher Partner für alle Interessengruppen, insbesondere aber für unsere Kunden agieren. Unsere Geschäftsprozesse konnten in vielen Bereichen nahezu uneingeschränkt durch Telearbeit unserer Mitarbeiter gewährleistet werden. Insgesamt ergaben sich durch die Corona-Pandemie für Vonovia keine nennenswerten Auswir-

kungen auf die Unternehmensstrategie sowie keine bedeutenden Auswirkungen auf die operative und die finanzielle Performance. Vonovia hatte nur geringe Ausfälle an Mietzahlungen zu verzeichnen. Modernisierungs- und/oder Neubaumaßnahmen sowie Vertriebsaktivitäten konnten, nachdem diese durch Corona-Beschränkungen zeitweilig unterbrochen waren, wieder in vollem Umfang aufgenommen und fortgeführt werden.

Im Geschäftsjahr 2020 beobachteten wir eine stabile Nachfrage für Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte durch die Corona-Pandemie.

In den eigenen Bestand haben wir für Neubau- und Modernisierung rund 1,3 Mrd. € (2019: 1,5 Mrd. €) sowie für Instandhaltung rund 0,6 Mrd. € (2019: 0,5 Mrd. €) investiert. Dabei haben wir 1.442 Wohnungen (2019: 1.301) durch Neubau fertiggestellt. Hinzu kommen 646 für den Verkauf bestimmte fertiggestellte Wohnungen (2019: 791).

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns zuletzt prognostizierten Steuermesskennzahlen sowie deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2020. Im Vergleich der aktuellen Kennzahlen zum Vorjahr ist zu berücksichtigen, dass in den Geschäftszahlen 2019 die im November 2019 erworbene Hembra mit einem Ergebnisbeitrag von 2 Monaten enthalten ist und in den Geschäftszahlen 2020 die Anfang April 2020 erworbene Bien-Ries GmbH mit einem Ergebnisbeitrag von 9 Monaten sowie der Ergebnisbeitrag der im Jahr 2020 erworbenen Minderheitsbeteiligung am niederländischen Vesteda Residential Fund enthalten sind.

	2019	Letzte Prognose Quartalsmitteilung Q3 2020	2020
Segmenterlöse Total	4,1 Mrd. €	4,4 Mrd. €	4,4 Mrd. €
EPRA NTA pro Aktie*	54,88 €		62,71 €
Adjusted NAV pro Aktie*	52,00 €	ausgesetzt	59,47 €
Adjusted EBITDA Total	1.760,1 Mio. €	1.875-1.925 Mio. €	1.909,8 Mio. €
Group FFO	1.218,6 Mio. €	Im Bereich oberes Ende 1.275-1.325 Mio. €	1.348,2 Mio. €
Group FFO pro Aktie*	2,25 €	ausgesetzt	2,38 €
Customer Satisfaction Index (CSI)	Rückgang um 8,0%	Deutlich über Vorjahr	Anstieg um 8,6%

* Basierend auf der jeweils aktuellen Anzahl Aktien.

Die **Segmenterlöse Total** lagen mit rund 4,4 Mrd. € um 6,3% über dem Vorjahreswert von rund 4,1 Mrd. €. Maßgeblich für diesen Anstieg waren im Wesentlichen die Akquisition Hembra sowie organisches Wachstum durch Neubau und Modernisierung.

Die neue Nettovermögenskennzahl **EPRA NTA pro Aktie** lag mit 62,71 € im Jahr 2020 14,3% über dem Vorjahreswert von 54,88 €. Der **Adjusted NAV pro Aktie** lag mit 59,47 € 2020 14,4% über dem Vorjahreswert von 52,00 €. Maßgeblich für den Anstieg der Nettovermögenskennzahlen war das

Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties von 3.719,8 Mio. € im Jahr 2020 (2019: 4.131,5 Mio. €).

Das **Adjusted EBITDA Total** lag mit 1.909,8 Mio. € im Jahr 2020 8,5 % über dem Vorjahreswert von 1.760,1 Mio. €. Maßgeblich trug zu diesem Anstieg Hembra mit einem Ergebnisbeitrag in Höhe von 92,5 Mio. € (2019: für die Monate November und Dezember mit insgesamt 9,6 Mio. €) bei. Alle Segmente verzeichneten ein Wachstum beim Adjusted EBITDA.

Der **Group FFO** stieg 2020 um 10,6 % auf 1.348,2 Mio. € (2019: 1.218,6 Mio. €) an. Dies entspricht einem Group FFO pro Aktie von 2,38 € (2019: 2,25 €). Zu dem Group FFO-Anstieg trug im Wesentlichen das verbesserte Adjusted EBITDA Rental bei. Es stieg von 1.437,4 Mio. € im Jahr 2019 auf 1.554,2 Mio. € im Jahr 2020 an. Der Group FFO-Zinsaufwand lag 2020 mit 380,1 Mio. € 6,0 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 358,6 Mio. €. Die laufenden Ertragsteuern FFO lagen mit 52,4 Mio. € im Jahr 2020 4,6 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 50,1 Mio. €. Die Konsolidierungseffekte lagen mit 129,1 Mio. € im Jahr 2020 2,8 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 132,8 Mio. €. Dazu hat im Wesentlichen der Rückgang der Zwischengewinne von 43,9 Mio. € auf 33,5 Mio. € beigetragen.

Der **CSI** lag 8,6 % über dem Jahresdurchschnitt des Vorjahres. Dazu hat im Wesentlichen eine bessere Einschätzung unserer Kunden im Bereich der zeitnahen Erstellung der Betriebskostenabrechnung sowie bei Themen rund um die Abwicklung von Umbaumaßnahmen und Reparaturen beigetragen. Im Jahr 2021 findet der CSI bei der Ermittlung des Nachhaltigkeits-Performace-Index Berücksichtigung. Einzelheiten dazu sind im Kapitel Unternehmenssteuerung dargestellt.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns stellt sich höchst positiv dar, 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. Fortlaufende Verbesserungen an den Bewirtschaftungsprozessen und der Einsatz von neuen digitalen Software-Lösungen, der Ausbau des Value-add-Geschäfts, die kontinuierlichen Recurring Sales sowie ein erfolgreiches Developmentgeschäft fördern eine kontinuierlich verbesserte Profitabilität.

Ertragslage

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung der Ertragslage von Vonovia im Jahr 2020 und deren Werttreiber. Zur eingeschränkten Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte verweisen wir auf die im Kapitel zur Gesamtentwicklung des Konzerns getroffenen Erläuterungen. → S. 96 f.

in Mio. €	2019	2020	Veränderung in %
Segementerlöse Total	4.111,7	4.370,0	6,3
Segementerlöse Rental	2.074,9	2.285,9	10,2
Segementerlöse Value-add	1.154,8	1.104,6	-4,3
Segementerlöse Recurring Sales	365,1	382,4	4,7
Segementerlöse Development	516,9	597,1	15,5
Adjusted EBITDA Total	1.760,1	1.909,8	8,5
Adjusted EBITDA Rental	1.437,4	1.554,2	8,1
Adjusted EBITDA Value-add	146,3	152,3	4,1
Adjusted EBITDA Recurring Sales	91,9	92,4	0,5
Adjusted EBITDA Development	84,5	110,9	31,2
Group FFO	1.218,6	1.348,2	10,6
EBITDA IFRS	1.579,6	1.822,4	15,4
Monatliche Ist-Miete (€/m ²)	6,93	7,16	3,3
Durchschnittliche Fläche eigener Wohnungen im Berichtszeitraum (in Tsd. m ²)	25.316	26.532	4,8
Durchschnittliche Anzahl eigener Wohnungen (Anzahl WE)	398.398	414.931	4,1
Leerstandsquote in %	2,6	2,4	-0,2 pp
Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen (€/m ²)	19,02	22,31	17,3
davon Instandhaltungsaufwand (€/m ²)	12,20	12,10	-0,8
davon substanzwahrende Investitionen (€/m ²)	6,82	10,21	49,7
Anzahl erworbener Einheiten	23.987	1.711	-92,9
Anzahl verkaufter Einheiten	4.784	3.677	-23,1
davon Recurring Sales	2.607	2.442	-6,3
davon Non-core Disposals	2.177	1.235	-43,3
Anzahl neu gebauter Wohnungen	2.092	2.088	-0,2
davon für den eigenen Bestand	1.301	1.442	10,8
davon für den Verkauf an Dritte	791	646	-18,3
Mitarbeiter (Anzahl zum 31. Dezember)	10.345	10.622	2,7

Zum Jahresende 2020 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 415.688 eigenen Wohnungen (2019: 416.236), 139.429 Garagen und Stellplätzen (2019: 138.176) sowie 6.564 gewerblichen Einheiten (2019: 6.748).

Segmenterlöse Total

in Mio. €	2019	2020	Veränderung in %
Mieteinnahmen Konzern	2.077,9	2.288,5	10,1
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet	48,7	50,2	3,1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien soweit diese auf Recurring Sales entfallen	365,1	382,4	4,7
Interne Erlöse Value-add	1.104,2	1.053,0	-4,6
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	249,5	297,7	19,3
Fair Value Development to hold	266,3	298,2	12,0
Segmenterlöse Total	4.111,7	4.370,0	6,3

Im Geschäftsjahr 2020 stiegen die **Segmenterlöse Total** von 4.111,7 Mio. € um 6,3% auf 4.370,0 Mio. € an. Maßgeblich für diesen Anstieg war im Wesentlichen der Anstieg der Mieteinnahmen durch den Ankauf Hembla sowie das organische Wachstum durch Neubau und Modernisierung.

Das **Adjusted EBITDA Total** stieg um 149,7 Mio. € von 1.760,1 Mio. € im Geschäftsjahr 2019 auf 1.909,8 Mio. € im Jahr 2020 an. In das Adjusted EBITDA Total sind die Ergebnisbeträge Hembla 2020 mit einem Volumen in Höhe von 92,5 Mio. € (2019: 9,6 Mio. €) eingeflossen. Das Adjusted EBITDA Rental stieg um 8,1% von 1.437,4 Mio. € im Jahr 2019 auf 1.554,2 Mio. € im Jahr 2020 an. Das Adjusted EBITDA Value-add stieg um 4,1% von 146,3 Mio. € im Jahr 2019 auf 152,3 Mio. € im Jahr 2020 an. Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag mit 92,4 Mio. € 0,5% über dem Vorjahreswert von 91,9 Mio. €. Das Adjusted EBITDA Development lag 2020 bei 110,9 Mio. € (2019: 84,5 Mio. €).

Der **Group FFO** stieg von 1.218,6 Mio. € im Jahr 2019 um 10,6% auf 1.348,2 Mio. € im Jahr 2020 an.

Group FFO

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

Group FFO

in Mio. €	2019	2020	Veränderung in %
Segmenterlöse Rental	2.074,9	2.285,9	10,2
Aufwendungen für Instandhaltung	-308,9	-321,1	3,9
Operative Kosten Rental	-328,6	-410,6	25,0
Adjusted EBITDA Rental	1.437,4	1.554,2	8,1
Segmenterlöse Value-add	1.154,8	1.104,6	-4,3
davon externe Erlöse	50,6	51,6	2,0
davon interne Erlöse	1.104,2	1.053,0	-4,6
Operative Kosten Value-add	-1.008,5	-952,3	-5,6
Adjusted EBITDA Value-add	146,3	152,3	4,1
Segmenterlöse Recurring Sales	365,1	382,4	4,7
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-258,4	-274,0	6,0
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	106,7	108,4	1,6
Vertriebskosten Recurring Sales	-14,8	-16,0	8,1
Adjusted EBITDA Recurring Sales	91,9	92,4	0,5
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	249,5	297,7	19,3
Herstellkosten Development to sell	-197,3	-235,9	19,6
Rohrertrag Development to sell	52,2	61,8	18,4
Fair Value Development to hold	266,3	298,2	12,0
Herstellkosten Development to hold*	-207,4	-235,4	13,5
Rohrertrag Development to hold	58,9	62,8	6,6
Mieterlöse Development	1,1	1,2	9,1
Operative Kosten Development	-27,7	-14,9	-46,2
Adjusted EBITDA Development	84,5	110,9	31,2
Adjusted EBITDA Total	1.760,1	1.909,8	8,5
Zinsaufwand FFO	-358,6	-380,1	6,0
Laufende Ertragsteuern FFO	-50,1	-52,4	4,6
Konsolidierung**	-132,8	-129,1	-2,8
Group FFO	1.218,6	1.348,2	10,6

* Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen 2020 in Höhe von 0,8 Mio. € (2019: 0,0 Mio. €).

** Davon Zwischengewinne 2020: 33,5 Mio. € (2019: 43,9 Mio. €), Rohrertrag Development to hold 2020: 62,8 Mio. € (2019: 58,9 Mio. €), IFRS-16-Effekte 2020: 32,8 Mio. € (2019: 29,9 Mio. €).

Zum Jahresende 2020 war unser Wohnungsbestand nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 2,4 % leicht unter dem Vergleichswert Ende 2019 von 2,6 %. Die **Segmenterlöse Rental** stiegen von 2.074,9 Mio. € im Jahr 2019 im Wesentlichen bedingt durch den Ankauf Hembla

per Anfang November 2019 sowie durch organisches Wachstum durch Neubau und Modernisierung um 10,2 % auf 2.285,9 Mio. € im Jahr 2020 an. Dazu trug Hembla mit einem Volumen in Höhe von 182,9 Mio. € (2019: 29,6 Mio. €) bei. Von den Mieteinnahmen des Segments Rental entfielen

1.845,4 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (2019: 1.801,2 Mio. €), 332,5 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (2019: 165,4 Mio. €) sowie 108,0 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (2019: 108,3 Mio. €).

Die marktbedingte Steigerung der Mieten (inklusive der Effekte aus dem Mietendeckel Berlin) lag bei 0,6 % (2019: 1,1%). Darüber hinaus konnten wir durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms einen Mietanstieg von 1,9 % (2019: 2,3 %) realisieren. Die entsprechende like-for-like Mietsteigerung betrug im Berichtszeitraum 2,5 % (2019: 3,4 %). Unter Berücksichtigung der Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen ergibt sich eine **organische Mietsteigerung** von insgesamt 3,1 % (2019: 3,9 %). Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Konzern lag per Ende Dezember 2020 bei 7,16 € pro m² gegenüber 6,93 € pro m² per Ende Dezember 2019. Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete zum Jahresende 2020 bei 6,95 € pro m² (31.12.2019: 6,79 €), im schwedischen Portfolio bei 10,31 € pro m² (31.12.2019: 9,46 €) sowie im österreichischen Portfolio bei 4,79 € pro m²

(31.12.2019: 4,64 €). Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, das heißt, Betriebs- und Heizkosten sowie Wasserversorgung sind in den Mieteinnahmen enthalten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt.

Trotz Corona-Pandemie konnten wir im Geschäftsjahr 2020 unsere Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie weiter fortsetzen. Bei einzelnen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen kam es zu Bauzeitverzögerungen. Insgesamt lagen unsere Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen im Jahr 2020 mit 1.935,9 Mio. € leicht unter dem Vorjahreswert von 1.971,1 Mio. €. Bei den substanzwahrenden Investitionen erfolgte ein deutlicher Anstieg von 172,7 Mio. € im Jahr 2019 auf 270,9 Mio. € im Jahr 2020. Dazu haben u. a. Investitionen zur Verbesserung der Gebäudesicherheit und des Brandschutzes sowie Instandhaltungsmahnen beigetragen, die im Zuge von Modernisierungsprojekten durchgeführt wurden.

Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

in Mio. €	2019	2020	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	308,9	321,1	3,9
Substanzwahrende Investitionen	172,7	270,9	56,9
Instandhaltungsleistungen	481,6	592,0	22,9
Modernisierungsmaßnahmen	996,5	908,4	-8,8
Neubau (to hold)	493,0	435,5	-11,7
Modernisierungs- und Neubauleistungen	1.489,5	1.343,9	-9,8
Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	1.971,1	1.935,9	-1,8

Im Geschäftsjahr 2020 lagen die operativen Kosten im Segment Rental mit 410,6 Mio. € um 25,0 % über den Vergleichszahlen 2019 von 328,6 Mio. €. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf das größere Portfolio bedingt durch die Vorjahresakquisition von Hembla per November 2019 zurückzuführen. Insgesamt stieg das **Adjusted EBITDA Rental** von 1.437,4 Mio. € im Jahr 2019 um 8,1% auf 1.554,2 Mio. € im Jahr 2020 an.

Das Segment **Value-add** war von der Corona-Pandemie beeinflusst. Gründe hierfür waren im Wesentlichen Corona-bedingte Bauverzögerungen bei einzelnen Modernisierungsmaßnahmen. Die eigene Handwerkerorganisation hat zur stabilen Entwicklung des Segments beigetragen. Unsere Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen, Wohnumfeld-, Versicherungs- und Messdienstleistungen sowie Energielieferungen haben wir weiter ausgebaut. Zum Jahresende 2020 wurden von uns

rund 23.100 Haushalte direkt mit Energie (2019: rund 18.200) beliefert.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde mit Einführung der neuen Steuerungskennzahl Segmenterlöse Total der Ausweis der Value-add-Umsätze geändert. Einzelheiten dazu sind im Kapitel [A2] des Konzernanhangs sowie in der Segmentberichterstattung → **S. 169** dargestellt. Wesentliche Änderungen ergeben sich durch den separaten Bruttoausweis der Betriebskosten außerhalb der Segmente sowie durch den Verzicht, Erlöse aus der Steuerung von Nachunternehmern bei den internen Value-add-Erlösen auszuweisen. Im Jahr 2020 stiegen die externen Erlöse aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden von 50,6 Mio. € im Jahr 2019 um 2,0% auf 51,6 Mio. € im Jahr 2020 an. Die konzerninternen Umsätze lagen mit 1.053,0 Mio. € im Jahr 2020 im Wesentlichen Corona-bedingt um 4,6% unter dem Vorjahreswert von 1.104,2 Mio. €. Insgesamt ergibt sich damit ein

Rückgang der Segmenterlöse Value-add von 1.154,8 Mio. € im Jahr 2019 um 4,3 % auf 1.104,6 Mio. € im Jahr 2020. Im Geschäftsjahr 2020 lagen die operativen Kosten im Segment Value-add mit 952,3 Mio. € um 5,6 % unter den Vergleichszahlen 2019 von 1.008,5 Mio. €. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf Corona-bedingte Bauverzögerungen zurückzuführen. Das **Adjusted EBITDA Value-add** stieg von 146,3 Mio. € im Jahr 2019 um 4,1 % auf 152,3 Mio. € im Jahr 2020 an.

Im Geschäftsjahr 2020 haben wir unsere selektive Verkaufsstrategie trotz Corona-Pandemie weiter erfolgreich fortgesetzt. Wir weisen im Segment Recurring Sales alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) aus.

Im **Segment Recurring Sales** lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Geschäftsjahr 2020 mit 382,4 Mio. € 4,7 % über dem Vergleichswert 2019 von 365,1 Mio. €; davon entfallen 264,2 Mio. € auf Verkäufe in Deutschland (2019: 250,9 Mio. €) und 118,2 Mio. € auf Verkäufe in Österreich (2019: 114,2 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2020 privatisierten wir 2.442 Wohnungen (2019: 2.607), davon 1.870 in Deutschland (2019: 2.012) und 572 in Österreich (2019: 595). Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag im Geschäftsjahr 2020 mit 92,4 Mio. € um 0,5 % über dem Vergleichswert 2019 von 91,9 Mio. €. Der **Verkehrswert-Step-up** Recurring Sales lag im Jahr 2020 mit 39,6 % leicht unter dem Vergleichswert von 41,3 % im Jahr 2019. Dies ist im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen auf geringere Step-ups bei Verkäufen in Österreich zurückzuführen. Insgesamt betrachtet lagen die Step-ups in Österreich über denen in Deutschland.

Außerhalb des Segments Recurring Sales haben wir im Geschäftsjahr 2020 im Rahmen der Bestandsbereinigung 1.235 Wohneinheiten aus dem Portfolio **Non-core Disposals** (2019: 2.177) mit Gesamterlösen von 203,9 Mio. € (2019: 145,6 Mio. €) veräußert. Der Verkehrswert-Step-up bei Non-core Disposals lag mit 40,1 % deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums von 15,8 %. Zu dem Anstieg hat maßgeblich der Verkauf eines Großgewerbeobjekts in Dresden beigetragen.

Das **Segment Development** erzielte im Geschäftsjahr 2020 durch seine Bereiche **Development to sell** und **Development to hold** positive Ergebnisbeiträge in Deutschland, in Österreich und in Schweden und trug somit zum positiven Wachstum von Vonovia bei. Die Segmenterlöse Development (Summe aus Erlösen aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell, Fair Value Development to hold und Mieteinnahmen Development) stiegen von 516,9 Mio. € im Jahr 2019 um 15,5 % auf 597,1 Mio. € im Jahr 2020 an.

Im Bereich **Development to sell** wurden im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 646 Einheiten fertiggestellt (2019: 791 Einheiten), alle 646 Einheiten in Deutschland (2019: 350 Einheiten). In Österreich wurden im Jahr 2020 keine Einheiten fertiggestellt (2019: 441 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im Jahr 2020 bei 297,7 Mio. € (2019: 249,5 Mio. €), davon entfielen 201,0 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (2019: 131,8 Mio. €) und 96,7 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (2019: 117,6 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug 61,8 Mio. € (2019: 52,2 Mio. €).

Im Bereich **Development to hold** wurden insgesamt 1.442 Einheiten (2019: 1.301 Einheiten, inklusive Dachaufstockungen) fertiggestellt, davon 862 in Deutschland (2019: 870 Einheiten) und 383 Einheiten in Österreich (2019: 401 Einheiten) und 197 Einheiten in Schweden (2019: 30 Einheiten). Im Bereich Development to hold wurde 2020 ein Fair Value von 298,2 Mio. € (2019: 266,3 Mio. €) realisiert. Dieser entfiel mit 157,1 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (2019: 164,3 Mio. €), mit 127,9 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (2019: 96,3 Mio. €) und mit 13,2 Mio. € auf die Projektentwicklung in Schweden (2019: 5,7 Mio. €). Der Rohertrag für Development to hold belief sich auf 62,8 Mio. € (2019: 58,9 Mio. €).

Das Adjusted EBITDA für das Segment Development lag im Geschäftsjahr 2020 bei 110,9 Mio. € (2019: 84,5 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2020 stieg die führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft, der **Group FFO**, im Wesentlichen akquisitionsbedingt und aufgrund des organischen Wachstums um 10,6 % von 1.218,6 Mio. € im Jahr 2019 auf 1.348,2 Mio. € im Jahr 2020 an. Maßgeblich trug dazu die positive Entwicklung des **Adjusted EBITDA Total** bei. Es stieg im Berichtszeitraum von 1.760,1 Mio. € um 8,5 % auf 1.909,8 Mio. € an.

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2020 bei 61,5 Mio. € (2019: 93,1 Mio. €). Im 3. Quartal 2020 wurden Erträge resultierend aus der Neueinschätzung eines Abfindungsanspruchs für nicht beherrschende Anteile in Höhe von 18,1 Mio. € berücksichtigt. Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	2019	2020	Veränderung in %
Transaktionen*	48,2	24,0	-50,2
Personalbezogene Sachverhalte	13,2	27,5	>100
Geschäftsmodelloptimierung	27,6	13,9	-49,6
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	4,1	-3,9	-
Summe Sondereinflüsse	93,1	61,5	-33,9

* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen und andere Folgekosten.

Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** änderte sich von -396,4 Mio. € im Jahr 2019 auf -435,5 Mio. € im Jahr 2020. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

Mio. €	2019	2020	Veränderung in %
Zinserträge	8,9	21,9	>100
Zinsaufwendungen	-417,5	-411,4	-1,5
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	12,2	-46,0	-
Finanzergebnis*	-396,4	-435,5	9,9
Anpassungen:			
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-12,2	46,0	-
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	17,9	42,4	>100
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	28,1	6,2	-77,9
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-18,9	-48,6	>100
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	10,0	6,2	-38,0
Zinsertrag aus Bondemission	-	-11,9	-
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	-18,8	-6,0	-68,1
Zinszahlungssaldo	-390,3	-401,2	2,8
Korrektur IFRS 16 Leasing	8,8	10,5	19,3
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	1,7	2,4	41,2
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	-1,0	23,7	-
Korrektur Zinsabgrenzungen	22,2	-15,5	-
Zinsaufwand FFO	-358,6	-380,1	6,0

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Das Periodenergebnis lag im Jahr 2020 bei 3.340,0 Mio. € im Vergleich zu 1.294,3 Mio. € im Jahr 2019. Im Vorjahr haben deutlich höhere Abschreibungen und Wertminderungen das Ergebnis gemindert. Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties fiel mit 3.719,8 Mio. € im Geschäftsjahr 2020 um 411,7 Mio. € geringer aus als im Vorjahreszeitraum.

Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	2019	2020	Veränderung in %
Periodenergebnis	1.294,3	3.340,0	>100
Finanzergebnis*	396,4	435,5	9,9
Ertragsteuern	1.844,6	1.674,4	-9,2
Abschreibungen und Wertminderungen	2.175,8	92,3	-95,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-4.131,5	-3.719,8	-10,0
EBITDA IFRS	1.579,6	1.822,4	15,4
Sondereinflüsse	93,1	61,5	-33,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-2,2	-15,3	>100
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-1,7	-2,4	41,2
Sonstiges (Non-core Disposals)	-11,5	-52,7	>100
Zwischengewinne	43,9	33,5	-23,7
Rohrertrag Development to hold	58,9	62,8	6,6
Adjusted EBITDA Total	1.760,1	1.909,8	8,5
Zinsaufwand FFO**	-358,6	-380,1	6,0
Laufende Ertragsteuern FFO	-50,1	-52,4	4,6
Konsolidierung	-132,8	-129,1	-2,8
Group FFO	1.218,6	1.348,2	10,6
Group FFO pro Aktie in €***	2,25	2,38	6,0

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen.

*** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2019: 542.273.611, 31.12.2020: 565.887.299.

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2019*		31.12.2020	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	55.045,1	97,5	60.632,0	97,1
Kurzfristige Vermögenswerte	1.431,0	2,5	1.785,4	2,9
Aktiva	56.476,1	100,0	62.417,4	100,0
Eigenkapital	21.123,8	37,4	24.831,8	39,8
Langfristige Schulden	31.762,1	56,2	34.669,8	55,5
Kurzfristige Schulden	3.590,2	6,4	2.915,8	4,7
Passiva	56.476,1	100,0	62.417,4	100,0

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Konzernanhang).

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2019 von 56.476,1 Mio. € um 5.941,3 Mio. € auf 62.417,4 Mio. €. Der wesentlichste Einfluss auf die langfristigen Vermögenswerte geht dabei von der Erhöhung der Investment Properties von 52.736,6 Mio. € um 5.335,2 Mio. € auf 58.071,8 Mio. € aus, wovon sich 3.719,8 Mio. € aus der Immobilienbewertung ergeben. Bei den kurzfristigen Vermögenswerten erhöhten sich insbesondere die Immobilienvorräte von 358,3 Mio. € um 212,1 Mio. € auf 570,4 Mio. €. Von dieser Erhöhung entfallen 109,1 Mio. € auf den Erwerb der Bien-Ries GmbH. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erhöhte sich auf 613,3 Mio. € gegenüber 500,7 Mio. € zum 31. Dezember 2019. Der Anstieg der langfristigen finanziellen Vermögenswerte von 331,7 Mio. € um 84,3 Mio. € auf 416,0 Mio. € ist im Wesentlichen geprägt durch den Erwerb der Beteiligung an Vesteda sowie gegenläufig der Nutzung von Kündigungsrechten (eingebettete Derivate) im Zusammenhang mit Refinanzierungsmaßnahmen bezüglich Hembra. Durch die Akquisition der Bien-Ries GmbH ist neuer Goodwill in Höhe von 32,1 Mio. € entstanden. Die Akquisition der H&L Immobilien GmbH erhöhte den Goodwill des Konzerns um 34,4 Mio. €. Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte nahmen im Vergleich zum 31. Dezember 2019 von 134,1 Mio. € um 30,8 Mio. € auf 164,9 Mio. € zu. Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte betragen 2,5 % des Gesamtvermögens.

Zum 31. Dezember 2020 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 59.207,1 Mio. €, dies entspricht 94,9 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 53.586,3 Mio. € oder 94,9 % zum Jahresende 2019.

Der Anstieg des **Eigenkapitals** von 21.123,8 Mio. € um 3.708,0 Mio. € auf 24.831,8 Mio. € resultiert insbesondere

aus der durchgeführten Kapitalerhöhung vom 8. September 2020 in Höhe von 1,0 Mrd. € sowie dem Periodenergebnis in Höhe von 3.340,0 Mio. €. Gegenläufig wirkte die Bardividendausschüttung in Höhe von 504,6 Mio. € sowie die ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung von -291,8 Mio. €, welche sich im Wesentlichen aus der Umgliederung in Kaufpreisverpflichtungen aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen ergibt.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt damit 39,8 % im Vergleich zu 37,4 % am Jahresende 2019.

Die **Schulden** stiegen von 35.352,3 Mio. € um 2.233,3 Mio. € auf 37.585,6 Mio. € an. Dabei erhöhte sich die Summe der originären Finanzschulden um 509,8 Mio. €, wobei der Erhöhung langfristiger originärer Finanzschulden von 1.177,1 Mio. € eine Reduktion kurzfristiger originärer Finanzschulden von 667,3 Mio. € gegenübersteht. Darüber hinaus erhöhten sich die Schulden durch den Anstieg der latenten Steuern um 1.671,4 Mio. € im Wesentlichen aus Investment Properties.

Net Asset Value

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Net Asset Value (NAV) an den Verlautbarungen der European Public Real Estate Association (EPRA). Zum Jahresende 2020 lag der EPRA NAV mit 35.146,5 Mio. € um 18,8 % über dem Wert zum Jahresende 2019 von 29.592,5 Mio. €. Der EPRA NAV pro Aktie entwickelte sich von 54,57 € Ende 2019 auf 62,11 € Ende 2020. Der Adjusted NAV lag mit 33.651,8 Mio. € Ende 2020 um 19,3 % über dem Wert von 28.199,6 Mio. € zum Jahresende 2019. Dies entspricht einem Anstieg des Adjusted NAV pro Aktie von 52,00 € Ende 2019 um 14,4 % auf 59,47 € Ende 2020.

Nettovermögendarstellung (NAV)

in Mio. €	31.12.2019*	31.12.2020	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	19.308,3	23.143,8	19,9
Latente Steuern auf Investment Properties	10.288,9	11.947,8	16,1
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	1,6	74,5	>100
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-6,3	-19,6	>100
EPRA NAV	29.592,5	35.146,5	18,8
Goodwill	-1.392,9	-1.494,7	7,3
Adjusted NAV	28.199,6	33.651,8	19,3
EPRA NAV pro Aktie in €***	54,57	62,11	13,8
Adjusted NAV pro Aktie in €***	52,00	59,47	14,4

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Konzernanhang).

** Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

*** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.12.2019: 542.273.611, 31.12.2020: 565.887.299.

Mit Einführung des neuen Steuerungssystems löst der EPRA NTA pro Aktie den Adjusted NAV pro Aktie ab.

Nettovermögensdarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2020	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	19.308,3	23.143,8	19,9
Latente Steuern auf Investment Properties*	8.881,2	10.466,8	17,9
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	-4,7	54,9	-
Goodwill	-1.392,9	-1.494,7	7,3
Immaterielle Vermögenswerte	-111,3	-117,0	5,1
Erwerbsnebenkosten*	3.081,6	3.434,8	11,5
EPRA NTA	29.762,2	35.488,6	19,2
EPRA NTA pro Aktie in €***	54,88	62,71	14,3

* Anteil für Core- bzw. Hold-Portfolio.

** Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

*** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.12.2019: 542.273.611, 31.12.2020: 565.887.299.

Zum Jahresende 2020 lag der EPRA NTA mit 35.488,6 Mio. € um 19,2% über dem Wert zum Jahresende 2019 von 29.762,2 Mio. €. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 54,88 € Ende 2019 auf 62,71 € Ende 2020.

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

in Mio. €	EPRA NAV	GAV
2020	35.146,5	59.207,1
2019	29.592,5	53.586,3
2018	26.105,0	44.226,9
2017	21.284,6	33.424,9
2016	17.047,1	27.106,4

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Neben den unterjährigen Neubewertungen erfolgte zum Jahresende 2020 eine Neubewertung des kompletten Portfolios.

Wie auch im Jahr 2019 hat sich der Bestand von Vonovia sehr positiv entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnungen in Ballungsräumen ist weiterhin stärker als das Angebot, was sich auch in einem moderaten Anstieg der Mieten zeigt. Darüber hinaus verstärken die umfangreichen Investitionen in energetische Modernisierungen unserer Gebäude und die

Verbesserung der Wohnungsausstattung die Mietentwicklung. Gleichzeitig ist der Wohnimmobilienmarkt weiterhin – trotz der Corona-Pandemie – dynamisch. Auch in Berlin war eine positive Wertentwicklung trotz Mietendeckels erkennbar. Die Renditeerwartungen von Immobilienkäufern sind weiter zurückgegangen, sodass sich eine Steigerung der Marktwerte über die Mietentwicklung hinaus ergeben hat (Yield Compression). Die positiven Effekte aus der verstärkten Nachfrage, der Modernisierung sowie aus der Yield Compression führten im Vergleich zum Vorjahr zu einer deutlichen Wertsteigerung unseres Immobilienbestands, bereinigt um An- und Verkäufe, ohne Währungseffekte in Höhe von 9,4%. Das Immobilienvermögen wird zusätzlich zur internen Bewertung auch durch die unabhängigen Gutachter CBRE GmbH in Deutschland und Österreich und Savills Sweden AB in Zusammenarbeit mit Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB für das Portfolio in Schweden bewertet. Der aus dem CBRE-Gutachten resultierende Marktwert weicht im Ergebnis weniger als 0,1% vom internen Bewertungsergebnis ab, für Schweden wurde das Ergebnis der externen Bewertung übernommen.

Derzeit beobachten wir eine stabile Nachfrage für Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte durch die Corona-Pandemie. Mögliche Effekte auf das künftige Preisgeschehen hängen stark von dem weiteren Verlauf der Pandemie und den damit verbundenen wirtschaftlichen Gegebenheiten ab und sind derzeit nicht verlässlich zu prognostizieren. So könnten Wohnimmobilien als vergleichsweise sichere Anlagenform weiter an Bedeutung gewinnen. Je nach Dauer und Umfang einer möglichen Rezession könnte sich aber auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien ändern. Das Marktgeschehen wird hierbei kontinuierlich durch Vonovia beobachtet.

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat Ende Januar 2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) beschlossen. Dieses trat im Februar 2020 in Kraft. Die Verfassungskonformität des Gesetzes ist weiterhin umstritten. Unter dem Vorbehalt der verfassungsmäßigen Gültigkeit des Mietendeckels sind zukünftige Mieteinnahmen oder Mietentwicklungen bis in das Jahr 2025 zu reduzieren. Dieses könnte sich negativ auf die Verkehrswerte auswirken. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass sich in der Folge rückläufige Leerstandsquoten und Fluktuation sowie geringere Renditeanforderungen von Investoren (Yield Compression) kompensatorisch auf die Verkehrswerte auswirken werden. Über die ausgewiesenen Sensitivitäten im Anhang dieses Berichts sind mögliche Auswirkungen abschätzbar. Aktuell sind keine Auswirkungen auf die Verkehrswerte erkennbar.

Regelmäßige Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestands

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

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

Vonovia bewertet sein Portfolio grundsätzlich anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Die Einnahmen im DCF-Modell setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand sowie für ein österreichisches Teilportfolio auch aus Vertriebs Erlösen zusammen. Die erwarteten Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (u. a. Value AG, Immobilienverband Deutschland, Wirtschaftskammer Österreich) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, Value AG, Bertelsmannstiftung, Statistik Austria etc.) abgeleitet. Die zu erwartenden Vertriebs Erlöse werden anhand von historischen Verkaufspreisen sowie aus Marktdaten (u. a. Wirtschaftskammer Österreich, EHL) abgeleitet. Auf der Kostenseite werden Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten berücksichtigt. Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten, Mietausfall sowie in Österreich Vertriebskosten. Alle Kostenpositionen werden im Betrachtungszeitraum inflationiert. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen

werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze berücksichtigt. Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio wurden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Kapitalisierungszinssätze angesetzt.

Die Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties erörtern wir ausführlich im Konzernanhang (Kapitel [D28] Investment Properties).

Der Verkehrswert des Immobilienbestands von Vonovia mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücken mit vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2020 auf 58.910,7 Mio. € (2019: 53.316,4 Mio. €). Die Verkehrswertermittlung führte insgesamt zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von 3.719,8 Mio. € (2019: 4.131,5 Mio. €.).

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2019	2020
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.555,9	1.430,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.505,7	-1.729,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	902,8	402,6
Einfluss von Wechselkursänderungen	-	9,4
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-47,0	112,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	547,7	500,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	500,7	613,3

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** hat sich von 1.555,9 Mio. € im Jahr 2019 auf 1.430,5 Mio. € im Jahr 2020 verringert. Die Entwicklung des Nettoumlaufvermögens sowie der Ertragsteuerzahlungen wirkte dabei entgegengesetzt zum gestiegenen operativen Ergebnis.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für das Jahr 2020 eine Nettoauszahlung in Höhe von 1.729,9 Mio. €. Im Vorjahr war diese Größe wesentlich beeinflusst durch eine Einzahlung aus dem Verkauf der Anteile an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 698,1 Mio. €. Die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties betragen 1.723,7 Mio. € im Jahr 2020, im Vergleich zu 2.092,0 Mio. € im Vorjahr. Der Vergleichswert enthält insbesondere den Ankauf eines schwedischen Immobilienportfolios für einen Kaufpreis von 407,1 Mio. €. Die Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen beinhalten für das Jahr 2020 die Zahlungen zur Akquisition der Bien-Ries GmbH. Im Vorjahr waren Auszahlungen in Höhe von 1.716,2 Mio. € für den Erwerb von Hembla prägend. In diesem Zusammenhang sind im Jahr 2020 nachträglich Auszahlungen von 112,1 Mio. € angefallen. Weiterhin enthält der Cashflow aus Investitionstätigkeit eine Auszahlung von 160,2 Mio. € für den Erwerb der Beteiligung an Vesteda. Im Jahr 2020 konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 587,4 Mio. € vereinnahmt werden.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält einen Mittelzufluss aus Kapitalerhöhungen in Höhe von 1.003,0 Mio. €. Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten sind in Höhe von 3.721,5 Mio. € angefallen, sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 4.188,6 Mio. €. Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 60,1 Mio. €. Die Zinszahlungen im Jahr 2020 betragen 409,2 Mio. €, die Dividendenzahlungen 520,8 Mio. €. Die Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten betragen 23,1 Mio. €.

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 112,6 Mio. €.

Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 22. Juli 2020 unverändert für das Long-Term Corporate Credit Rating auf **BBB+** mit stabilem Ausblick und für das Short-Term Corporate Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen **BBB+**.

Am 13. Dezember 2019 hat Vonovia erstmalig ein A- Rating von der größten europäischen Rating-Agentur Scope Group erhalten, welches zuletzt mit Veröffentlichung vom 17. August 2020 bestätigt wurde.

Über die Vonovia Finance B.V. wurde für die Gruppe eine Anleihedaueremission, ein sogenanntes **EMTN-Programm**

(European Medium Term Notes Program), aufgelegt, wodurch die Möglichkeit besteht, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu erlangen. Die Prospektunterlage zum EMTN-Programm ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Die Vonovia Finance B.V. hat zum Stichtag 31. Dezember 2020 insgesamt ein Volumen in Höhe von 15,5 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 15,3 Mrd. € unter dem EMTN-Programm.

Vonovia hat über ihre niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. mit Wirkung zum 30. Januar 2020 eine bis März 2026 laufende EMTN-Anleihe in Höhe von 500 Mio. € um 200 Mio. € erhöht.

Die Vonovia Finance B.V. hat für Vonovia besicherte Finanzierungen über 300 Mio. € mit der Landesbank Baden-Württemberg im Februar 2020 sowie über 100 Mio. € mit der ING Bank, einer Niederlassung der ING-DiBa AG, und über 100 Mio. € mit der Berliner Sparkasse jeweils im März 2020 aufgenommen. Die Laufzeit beträgt jeweils 10 Jahre.

Am 28. Februar 2020 wurden 300 Mio. € aus dem Commercial Paper Program, die die niederländische Tochter Vonovia Finance B.V. für den Vonovia Konzern aufgenommen hatte, zurückgeführt. Damit ist das Commercial Paper Program komplett zurückgeführt.

Vonovia hat am 30. März 2020 eine durch die niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. ausgegebene Anleihe mit einem ausstehenden Restkapital von 300,6 Mio. € vollständig zurückgezahlt.

Am 31. März 2020 hat Vonovia zwei Anleihen im Volumen von insgesamt 1 Mrd. € platziert. Die neuen Anleihen werden durchschnittlich mit 1,9% verzinst und haben eine Laufzeit von 4 bzw. 10 Jahren.

Planmäßig wurde eine besicherte Finanzierung mit einem Restkapital von 290 Mio. € an ein Konsortium von Berlin Hyp, Berliner Sparkasse und Landesbank Baden-Württemberg zum 30. Juni 2020 zurückgeführt.

Am 2. Juli 2020 hat die Vonovia Finance B.V. zwei Anleihen über insgesamt 1,5 Mrd. € platziert. Die Anleihen mit Laufzeiten von 6 und 10 Jahren sind durchschnittlich mit 0,8% verzinst. Auszahlungsdatum war der 9. Juli 2020.

Die Berlin Hyp stellt der Vonovia Finance B.V. eine besicherte Finanzierung über 184 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit zur Verfügung, die im Juli 2020 zur Auszahlung kam.

Im August und September wurde im schwedischen Teilkonzern ein Volumen von rund 13,7 Mrd. SEK (rund 1,3 Mrd. €) an besicherten Finanzierungen zurückgezahlt.

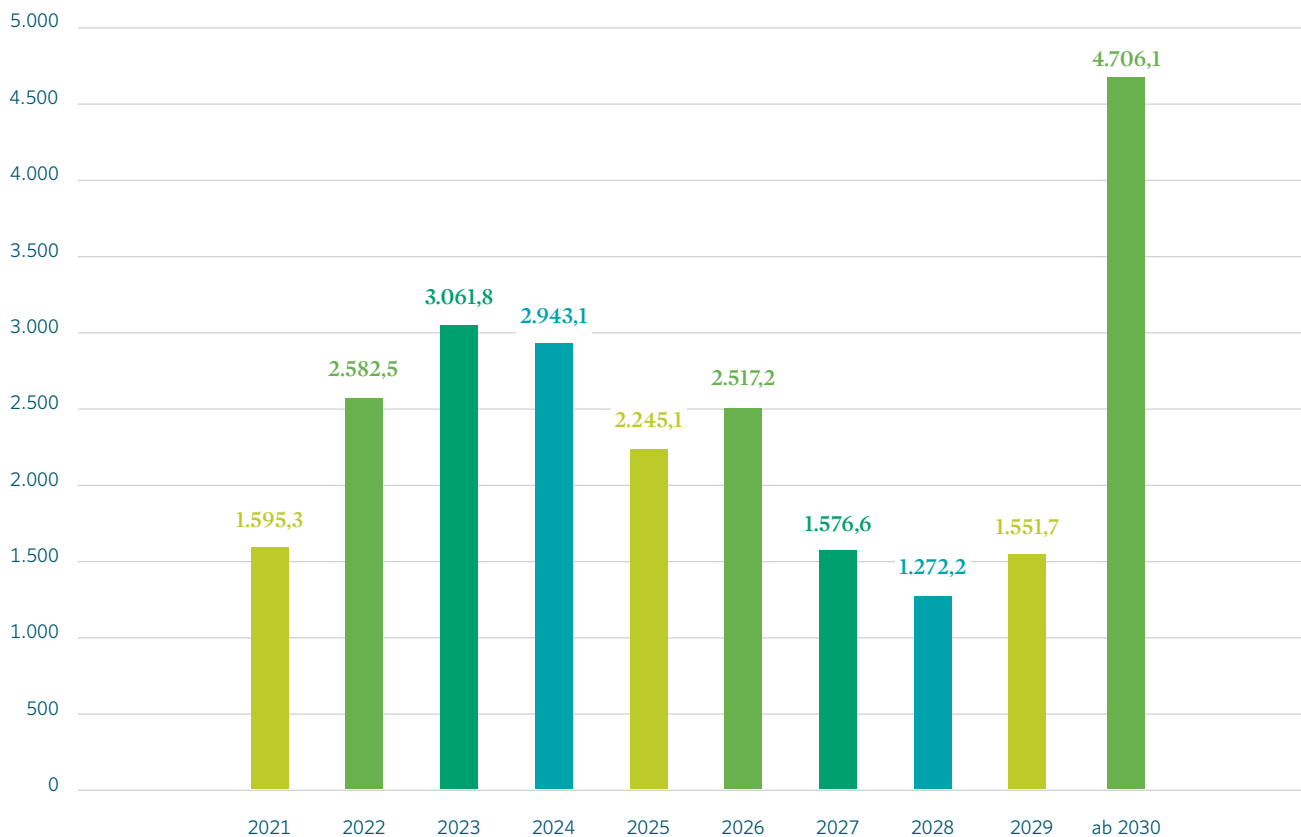
Im November 2020 wurden 200 Mio. € einer besicherten Finanzierung, die die Commerzbank AG mit 7-jähriger Laufzeit stellt, ausbezahlt.

Am 15. Dezember 2020 hat Vonovia eine Anleihe, die die niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. aufgenommen hat, über 751,7 Mio. € planmäßig zurückgezahlt.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur

am 31.12.2020 in Mio. € (Nominalwerte)



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

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

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

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

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2020	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	23.574,9	24.084,7	2,2
Fremdwährungseffekte	-37,8	-18,9	-50,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-500,7	-613,3	22,5
Net Debt	23.036,4	23.452,5	1,8
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	21,4	-122,3	-
Bereinigtes Net Debt	23.057,8	23.330,2	1,2
Verkehrswert des Immobilienbestands	53.316,4	58.910,7	10,5
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	149,5	324,8	>100
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	53.465,9	59.235,5	10,8
LTV	43,1 %	39,4 %	-3,7 pp

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2019*	31.12.2020	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	23.574,9	24.084,7	2,2
Summe Aktiva	56.476,1	62.417,4	10,5
LTV Bond Covenants	41,7 %	38,6 %	-3,1 pp

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Konzernanhang).

Wirtschaftliche Entwicklung der Vonovia SE

(Berichterstattung auf Basis des HGB)

Grundlagen

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

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

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

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

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

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

Geschäftsverlauf 2020

Das Geschäftsjahr 2020 war auch für die Vonovia SE geprägt durch die Corona-Pandemie. Für die Vonovia SE als Konzernobergesellschaft stand die Umsetzung der Corona-Schutzmaßnahmen für die Mitarbeiter und Kunden der Vonovia Gruppe sowie die Aufrechterhaltung des operativen Geschäfts im Vordergrund.

Vonovia hat aufgrund der Pandemie die Hauptversammlung am 30. Juni 2020 virtuell abgehalten. Auch für das Jahr 2021 ist für den 16. April wieder eine virtuelle Hauptversammlung vorgesehen.

Mit Eintragung im Handelsregister Bochum vom 8. September 2020 wurde das Grundkapital durch Ausgabe von 17.000.000 neuer, auf Namen lautende Stückaktien im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens unter Ausschluss von Bezugsrechten erhöht. Bereits am 30. Juli 2020 wurde das Grundkapital im Rahmen einer Sachdividende um 6.613.688 neue, auf Namen lautende Stückaktien erhöht, sodass zum 31. Dezember 2020 das Grundkapital 565.887.299,00 € beträgt. Das Agio in Höhe von 1.326.194.883,34 € wurde in die sonstigen Zuzahlungen der Kapitalrücklage eingestellt.

Vonovia hat im Geschäftsjahr 2020 die seit dem Börsengang gültige und erfolgreiche Strategie hinsichtlich deren Nachhaltigkeit überprüft und die Nachhaltigkeitsaspekte besonders herausgearbeitet. Danach verpflichtet sich Vonovia zu einem klimaneutralen Wohnungsbestand bis zum Jahr 2050.

Vonovia verfügt über ein BBB+ Rating der Rating-Agentur Standard & Poor's sowie ein A- Rating der größten europäischen Rating-Agentur Scope Group.

Ertragslage der Vonovia SE

Die Gesellschaft erwirtschaftet regelmäßig **Erträge** aus der Abrechnung von erbrachten Serviceleistungen, Beteiligungserträgen aus Dividendenausschüttungen der Konzerngesellschaften und der Vereinnahmung von Ergebnissen aus Ergebnisabführung. Ergebnisabführungsverträge bestehen u. a. mit den Servicegesellschaften, die ihrerseits Erträge aus der Abrechnung von erbrachten Leistungen an die Immobiliengesellschaften erzielen.

Die vereinnahmten Beteiligungserträge beruhen auf den jeweiligen ausschüttungsfähigen Überschüssen der Tochterunternehmen, die ihrerseits auf Basis handelsrechtlicher Rechnungslegungsvorschriften ermittelt werden. Diese unterscheiden sich von den IFRS-Rechnungslegungsvorschriften im Wesentlichen dadurch, dass unter der

IFRS-Rechnungslegung das Zeitwertprinzip stärker zum Tragen kommt als das Anschaffungskostenwertprinzip der handelsrechtlichen Rechnungslegung.

Im Rahmen der Konzernrechnungslegung nach IFRS werden die Immobilien einer periodischen Neubewertung unterzogen. Nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften wird das Anlagevermögen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen bilanziert. Zusätzlich unterscheiden sich insbesondere die jeweiligen Aktivierungsregeln.

Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Personal- und Verwaltungsaufwendungen zur Wahrnehmung der Managementholdingfunktion sowie aus auszugleichenden Verlusten im Rahmen von Ergebnisabführungsverträgen.

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

Der **Geschäftsverlauf 2020** und damit das Jahresergebnis 2020 ist unberührt von wesentlichen Sondereinflüssen. Lediglich die Gewinnübernahme der Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH ist geprägt durch Kursgewinne aus der Umrechnung der schwedischen Krone als Folge von Konzernfinanzierungsmaßnahmen. Ferner waren deutlich höhere Zinsen an verbundene Unternehmen zu tragen infolge der Konzernfinanzierung.

Die Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge, letztere unter Außerachtlassung der Auflösungen von Rückstellungen und Wertberichtigungen, stiegen um 13,9 Mio. € auf 222,7 Mio. €. Im Vorjahr waren in den sonstigen betrieblichen Erträgen Sondereffekte aus der Aufdeckung von stillen Reserven in den Anteilen an verbundenen Unternehmen von 464,3 Mio. € sowie der Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der Deutsche Wohnen SE Aktien von 292,6 Mio. € enthalten.

Die Aufwendungen aus Personalaufwand, Materialaufwand, Abschreibungen und sonstigen Aufwendungen betragen 288,2 Mio. €, wobei in den sonstigen Aufwendungen die Veränderungen der Wertberichtigungen ebenfalls außer Acht gelassen wurden. Das Ergebnis vor Berücksichtigung von Beteiligungsergebnis, Zinsergebnis und Steuern ist somit mit rund 65,5 Mio. € negativ.

Der Nettoeffekt aus der Auflösung und der Neubildung von Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände beträgt 5,0 Mio. €; die Auflösungen von Rückstellungen betragen 5,2 Mio. €.

Die bezogenen Leistungen als wesentlicher Bestandteil im **Materialaufwand** erhöhten sich durch eine höhere Personalgestellung durch Konzerngesellschaften um 9,0 Mio. €, was

wiederum im Einklang mit den ebenfalls höheren Abrechnungen für Konzernleistungen in den Erlösen steht. Die Personalgestellung betrifft Mitarbeiter von Konzerngesellschaften, die im Bereich der Vonovia SE eingesetzt sind.

Der **Personalaufwand** des Jahres 2020 betrug 38,4 Mio. €, womit er auf dem Vorjahresniveau (38,3 Mio. €) lag.

Als Bestandteil der übrigen Verwaltungsaufwendungen lagen die **Abschreibungen** mit 20,5 Mio. € auf Vorjahresniveau (19,4 Mio. €) sowie die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen**, unter Außerachtlassung der Sondereffekte des Vorjahres, auf vergleichbarem Niveau.

Die **Nettofinanzaufwendungen** gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich deutlich auf 183,0 Mio. €. Dies resultiert volumen- und strukturbedingt aus einem erhöhten Verschuldungsgrad gegenüber Konzerngesellschaften während des Geschäftsjahres.

Deutlich verbessert im Vergleich zum Vorjahr stellt sich der Saldo des **Beteiligungsergebnisses** dar, welcher für 2020 Erträge von 221,4 Mio. € (2019: -188,4 Mio. €) ausweist. Während das Beteiligungsergebnis im Jahr 2020 Währungseffekte aus der Umrechnung der schwedischen Krone als wesentlichen Effekt enthält, trug das Beteiligungsergebnis des Vorjahres die Belastungen aus konzerninternen Strukturmaßnahmen.

Der **Steueraufwand** für das Jahr 2020 beträgt 12,5 Mio. € nach 8,4 Mio. € im Vorjahr.

Die Vonovia SE ist als Organträgerin einer steuerlichen Organschaft Schuldnerin der betreffenden Ertragsteuern.

Die Vonovia SE schließt das Geschäftsjahr 2020 mit einem **Jahresfehlbetrag** in Höhe von 53.522.768,55 € nach einem Jahresüberschuss im Jahr 2019 in Höhe von 419.110.421,17 € ab. Nach Verrechnung dieses Jahresfehlbetrags mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 61.352.008,56 €, entnimmt der Vorstand 470.000.000,00 € aus den Gewinnrücklagen und 522.170.759,99 € aus den Kapitalrücklagen, sodass sich für das Geschäftsjahr 2020 ein Bilanzgewinn von 1.000.000.000,00 € ergibt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 der Vonovia SE in Höhe von 1.000.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 956.349.535,31 € auf die 565.887.299 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2020 an die Aktionäre als **Dividende**, entsprechend 1,69 € pro Aktie, auszuschütten. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den verbleibenden Betrag in Höhe von 43.650.464,69 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu

verwenden, die über jene des Grundkapitals zum 31. Dezember 2020 hinausgehen.

Wie in den Vorjahren soll auch für die Dividende des Geschäftsjahres 2020, zahlbar nach der Hauptversammlung am 16. April 2021, die Wahl einer Sachdividende in Aktien gegeben werden, soweit dies aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre liegt.

Ergebnisdarstellung

in Mio. €	2019	2020
Umsatzerlöse	166,2	181,3
Sonstige betriebliche Erträge	814,9	51,6
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-69,0	-80,2
Personalaufwand	-38,3	-38,4
Übrige Verwaltungsaufwendungen	-197,1	-169,7
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern	676,8	-55,4
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	79,5	256,5
Beteiligungserträge	11,9	13,5
Zinsen und ähnliche Erträge	18,5	22,1
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-279,8	-48,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-79,4	-229,1
Finanzergebnis	-249,3	14,4
Steuern	-8,4	-12,5
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	419,1	-53,5

Vermögens- und Finanzlage der Vonovia SE

Das langfristige Vermögen der Gesellschaft von 20.626,5 Mio. € ist wesentlich durch das **Finanzanlagevermögen** in Höhe von 20.596,1 Mio. € geprägt und ist nahezu unverändert im Vergleich zum Vorjahr 2019.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** und das **Sachanlagevermögen** verringerten sich abschreibungsbedingt.

Das **Nettoumlaufvermögen** (Umlaufvermögen abzüglich Verbindlichkeiten) einschließlich der Nettoliquidität ist geprägt durch die Konzernfinanzierung, in der die Vonovia SE die Funktion der Cashpool-Führerin innehat. Der Konzernfinanzierungssaldo der Gesellschaft hat sich im Jahr 2020 insgesamt um 369,7 Mio. € zugunsten der Vonovia SE entwickelt. Die Veränderung des Finanzierungssaldos resultiert u. a. aus der Refinanzierung des schwedischen Geschäfts.

Die **Rückstellungen** betragen zum Jahresende 167,4 Mio. € (2019: 163,6 Mio. €), davon entfielen auf Pensionsrückstellungen 74,2 Mio. € und auf Ertragsteuerrückstellungen 32,9 Mio. €. Die übrigen Rückstellungen sanken im Wesentlichen aufgrund eines geringeren Umfangs an ausstehenden Rechnungen.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich zum Jahresende 2020 auf 10.725,6 Mio. € (2019: 10.280,6 Mio. €). Diese Erhöhung resultiert aus der Kapitalerhöhung im Rahmen der Aktiendividende sowie aus der Barkapitalerhöhung vom 8. September 2020, die im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens erfolgte. Gegenläufig verminderte sich das Eigenkapital aufgrund der Bardividendenausschüttung im Jahr 2020 sowie durch den Jahresfehlbetrag.

Vermögenslage

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2020	in Mio. €	31.12.2019	31.12.2020
Aktiva			Passiva		
Finanzanlagevermögen	20.475,9	20.596,1	Eigenkapital	10.280,6	10.725,6
Übriges Anlagevermögen	33,1	30,4	Rückstellungen	163,6	167,4
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.799,8	4.934,2	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.109,0	1.257,7
Übrige Forderungen und Vermögensgegenstände	18,4	26,2	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.851,4	13.616,2
Liquide Mittel	92,9	190,8	Übrige Verbindlichkeiten	15,5	10,8
Bilanzsumme	24.420,1	25.777,7	Bilanzsumme	24.420,1	25.777,7

Der **operative Cashflow** ist geprägt durch die Erlöse und Aufwendungen im Rahmen der Erbringung der Managementholdingfunktionen. Nennenswerte **investive Cashflows** liegen für die Vonovia SE nur bei Akquisitionen vor. **Finanzie-**

rungs-Cashflows resultieren regelmäßig aus den Veränderungen der Konzernfinanzierung, selektiver Aufnahme und Rückführung von Fremdfinanzierungen, im Wesentlichen Förderdarlehen und/oder Schuldscheindarlehen sowie den

betreffenden Zinszahlungen. Die **Liquidität** erhöhte sich 2020 von 92,9 Mio. € auf 190,8 Mio. €.

Mitarbeiter der Vonovia SE

Im Geschäftsjahr 2020 waren durchschnittlich 161 Mitarbeiter (2019: 168) in der Gesellschaft beschäftigt, davon waren 128 Vollzeit- und 33 Teilzeitkräfte.

Chancen und Risiken der Vonovia SE

Die voraussichtliche Entwicklung der Vonovia SE im Geschäftsjahr 2021 hängt wesentlich von der Entwicklung des Gesamtkonzerns und dessen Chancen- und Risikolage ab. Diese Darstellung ist Gegenstand des Chancen- und Risikoberichts des Konzerns und folglich gelten die dort getätigten Aussagen zur Chancen- und Risikolage des Konzerns auch für den handelsrechtlichen Jahresabschluss der Vonovia SE, wo sich die Risiken in der Bewertung des Finanzanlagevermögens sowie in der Höhe der von Tochterunternehmen vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse auswirken können.

Prognose der Vonovia SE

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

Das Ergebnis 2020 der Gesellschaft ist weit weniger als in den Vorjahren geprägt durch Sondereffekte aus Akquisitionen, Integrationsaufwendungen und gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungsmaßnahmen des Geschäfts. Auch der hohe Buchgewinn aus der Veräußerung der Anteile an der Deutsche Wohnen SE im Jahr 2019 entfiel. Unter Außerachtlassung dieser Sondereffekte war das Ergebnis für das abgelaufene Geschäftsjahr mit rund 65 Mio. € wie prognostiziert im mittleren zweistelligen Millionenbereich negativ auf vergleichbarem Niveau der Vorjahre.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2021 wird wiederum durch die auf Basis der Beteiligungserträge und der Ergebnisabführungsverträge vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse der Tochtergesellschaften, die Erträge aus Serviceleistungen sowie die Aufwendungen aus Personal- und Verwaltungskosten und aus dem Finanzergebnis geprägt sein.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass das Jahresergebnis der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 in seiner Größenordnung wieder auf dem Niveau der Vorjahre, ohne Sondereffekte, ausfallen wird.

Es ist generell weiterhin beabsichtigt, 70 % der Konzernsteuerungskennzahl Group FFO durch die Vonovia SE als Dividende an die Aktionäre auszuschütten, was für das Geschäftsjahr 2020 einer Dividende von 1,69 € pro Aktie entsprechen soll.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

Weitere gesetzliche Angaben

Corporate Governance

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

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

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

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Deshalb bekennen wir uns auch zu den wesentlichen Zielen und Grundsätzen des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft. Diese ergänzen 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 nach IFRS erfolgt im Konzernanhang.

Der Vergütungsbericht berücksichtigt in seiner Berichterstattung die geltenden Regelungen des Handelsgesetzbuchs (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).

Der Aufsichtsrat der Vonovia SE hat im Geschäftsjahr 2020 in seiner Sitzung vom 15. Dezember 2020 ein überarbeitetes Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands beschlossen, das die Umsetzung der neuen gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben beinhaltet. Dieses Vergütungssystem legt der Aufsichtsrat der Hauptversammlung im Mai 2021 vor.

Vergütung des Vorstands

Vergütungssystem

Das Vergütungssystem und die Höhe der Vergütung des Vorstands werden auf Vorschlag des Präsidial- und Nominierungsausschusses (Executive and Nomination Committee) durch den Aufsichtsrat festgelegt und jährlich, letztmalig im Oktober 2020, beraten und im für angemessen befundenen Rahmen angepasst. Die Hauptversammlung hat die Grundzüge des Vergütungssystems am 9. Mai 2014 und dessen letzte Änderung am 30. April 2015 gebilligt.

Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden sowohl die Aufgaben des einzelnen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung, die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens als auch die Üblichkeit der Vergütung. Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Vergütungshöhen finden das Vergleichsumfeld der Vonovia SE (horizontaler, externer Vergleich) sowie die unternehmensinterne Vergütungsstruktur (vertikaler, interner Vergleich) Berücksichtigung. Die Vergütungsstruktur ist insgesamt auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet.

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

Festvergütung und Nebenleistungen

Die Festvergütung, die neben der Grundvergütung in unterschiedlichem Umfang auch die Vergütung für die Übernahme von Mandaten bei Vonovia Konzern-, Tochter- und Beteiligungsgesellschaften enthält, wird den Vorstandsmitgliedern in zwölf gleichen Monatsraten in bar gezahlt. Die Vorstände erhalten neben der Festvergütung die Möglichkeit, einen jährlichen Versorgungsbeitrag in ein Entgeltumwandlungsmodell einzubringen, ausgenommen Daniel Riedl, dessen jährlicher Versorgungsbeitrag seitens BUWOG in eine externe Pensionskasse eingezahlt wird. Der Beitrag beläuft sich für Rolf Buch auf 400.000 €, für Daniel Riedl auf 200.000 € sowie für Arnd Fittkau und Helene von Roeder auf jeweils 160.000 €. Alternativ wird der Betrag als Barvergütung ausgezahlt. Darüber hinaus erhält Daniel Riedl ein Versorgungsentgelt in Höhe von 300.000 € als zusätzliche Barvergütung, das unter bestimmten Voraussetzungen in die Pensionskasse eingebracht werden kann.

Die Nebenleistungen umfassen in zwei Fällen Risikolebensversicherungen. Die Gehaltsfortzahlung im Krankheitsfall beträgt zwölf Monate, längstens jedoch bis zum Ende des Dienstvertrags. 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 den Reisekostenrichtlinien von Vonovia bzw. BUWOG erstattet. Im Vonovia Dienstvertrag von Daniel Riedl ist zudem vereinbart, dass die Kosten für Reisen von Wien nach Bochum und zurück sowie etwaige Übernachtungen in Bochum erstattet werden.

Zusätzlich wurde im Dienstvertrag mit Helene von Roeder vereinbart, dass sie gegen entsprechenden Nachweis des Vorarbeitgebers Ausgleichszahlungen für sämtliche Ansprüche auf variable Vergütung erhält, die der Vorarbeitgeber nicht erfüllt, weil die Vertragsverhältnisse zwischen ihr und dem Vorarbeitgeber infolge des Wechsels zu Vonovia endeten. Hieraus ergab sich für das Jahr 2019 letztmalig eine Ausgleichszahlung in Höhe von 64.874 € brutto, die im Jahr 2020 ausgezahlt wurde.

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 794.000 € für Rolf Buch als Vorstandsvorsitzenden und bis zu einer Obergrenze von jeweils 440.000 € für Arnd Fittkau, Daniel Riedl (Vertragsanspruch Vonovia SE 140.000 € und Vertragsanspruch BUWOG 300.000 €) und Helene von Roeder gewährt. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, den sich rechnerisch ergebenden Anspruch auf die variable kurzfristige Vergütung nach pflichtgemäßem Ermessen um bis zu 20 % zu erhöhen oder herabzusetzen. Gemäß den Erfolgskriterien von Vonovia sind 40 % der kurzfristigen variablen Vergütung von der Erreichung des Group FFO-Gruppenziels, 15 % von der Erreichung des Adjusted NAV/share-Gruppenziels und weitere 15 % von der Erreichung des Adjusted EBITDA Total-Gruppenziels abhängig. Bei Daniel Riedl ist der BUWOG-Anspruch der kurzfristigen variablen Vergütung zu 40 % von der Erreichung des EBITDA Rental + Value-add Ziels und zu weiteren 15 % von der Erreichung des EBITDA-Developmentziels abhängig. Weitere 30 % der variablen kurzfristigen Vergütung sind von der Erreichung der mit dem Aufsichtsrat abgestimmten persönlichen Ziele abhängig.

Nachfolgend die Zielvorgaben für die drei quantitativen Erfolgskriterien sowie deren Zielerreichungen für das Kalenderjahr 2020:

Zielerreichungsgrad STIP	Group FFO	Adjusted NAV/Aktie	Adjusted EBITDA Total
85 % = Budget	1.303,2	53,85	1.901,2
100 %	1.342,2	55,14	1.958,1
Tatsächliche Zielerreichung	100 %	100 %	87,3 %

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) handelt es sich um einen Plan, der den Vorgaben des Aktiengesetzes (AktG) und des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 entsprechend dem Ziel folgt, die Vergütungsstruktur auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung auszurichten. Der LTIP wurde 2015 eingeführt und löste den vorherigen Plan ab, welcher mit dem erfolgreichen Börsengang aufgesetzt wurde.

Den Mitgliedern des Vorstands wird jährlich ein Vergütungsbestandteil mit langfristiger Anreizwirkung und ausgewogenem Chancen-Risiko-Profil in Form von virtuellen Aktien (Performance Shares) gemäß den Maßgaben des LTIP angeboten, der eine vorzeitige Auszahlung bei einem früheren als im Vorstandsvertrag vorgesehenen Beendigung des Vertrags nicht vorsieht.

Der Aufsichtsrat stellt den Vorständen für jede grundsätzlich vier Jahre betragende Performance-Periode einen in Euro festzulegenden Zielbetrag („Zuteilungswert“) in Aussicht. Dabei werden Rolf Buch Performance Shares in Höhe eines Zuteilungswerts von jährlich 2.175.000 € und Arnd Fittkau, Daniel Riedl und Helene von Roeder in Höhe von jährlich jeweils 800.000 € gewährt.

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

Die anfängliche Zahl der Performance Shares für die jeweilige Performance-Periode entspricht dem Zuteilungswert

dividiert durch den Anfangsaktienkurs, auf die nächste volle Aktie aufgerundet.

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

- Relative Total Shareholder Return (RTSR)
- Entwicklung des Adjusted NAV pro Aktie
- Entwicklung des Group FFO pro Aktie
- Kundenzufriedenheit (CSI) - Aktiv Bo seit 2020 (bis 2019 TTR)

Die vier Erfolgsziele sind jeweils mit 25 % gewichtet.

Zu Beginn einer jeden Performance-Periode legt der Aufsichtsrat für jedes der vier Erfolgsziele eine Zielvorgabe fest, bei deren Erfüllung die Zielerreichung 100 % beträgt. Darüber hinaus legt er für jedes der vier Erfolgsziele einen Minimalwert als unteres Ende des Zielkorridors, bei dessen Erreichen die Zielerreichung 50 % beträgt (Minimalwert), sowie einen Maximalwert fest, bei dessen Erreichen oder Überschreiten die Zielerreichung 200 % beträgt (Maximalwert). Unterschreitet der im Hinblick auf ein Erfolgsziel erreichte Wert den Minimalwert, entspricht der Zielerreichungsgrad für dieses Erfolgsziel 0 %.

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

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

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

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

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

Bei Rolf Buch endete die Performance-Periode der mit der Tranche 2016 zugeteilten Performance Shares nach Ablauf von 4 Jahren am 31. Dezember 2019. Die Auszahlung in Höhe von 3.375.000 € brutto wurde gemäß den vertraglichen Bestimmungen im Geschäftsjahr 2020 vorgenommen.

Nachfolgend die Zielvorgaben für die vier Erfolgsziele der Tranche 2017 sowie deren Zielerreichung nach Ablauf der Performance-Periode am 31. Dezember 2020:

Zielgrößen	Minimalwert	Zielwert (100 %)	Maximalwert (200 %)	Zielerreichung
Relativer Total Shareholder Return	-30 %	0 %	30 %	200 %
Entwicklung des NAV pro Aktie (NAV pro Aktie am 31.12.2016 = 36,58 €)	0 % Wachstumsrate p. a.	3 % Wachstumsrate p. a.	5 % Wachstumsrate p. a.	200 %
Entwicklung des FFO 1 pro Aktie (FFO 1 pro Aktie im Geschäftsjahr 2016 = 1,63 €)	3 % Wachstumsrate p. a.	7 % Wachstumsrate p. a.	9 % Wachstumsrate p. a.	200 %
Kundenzufriedenheit (CSI im Geschäftsjahr 2016 = 61,5 Punkte)	+2 Punkte	+4 Punkte	+6 Punkte	0 %

Vorausblickend auf die zukünftige Ausgestaltung des LTIP „Plan“ wird ab dem Jahr 2021 den Anforderungen unserer Shareholder und Stakeholder in der Form Rechnung getragen, in dem nichtfinanzielle Kennzahlen aufgenommen werden. Dies geschieht durch die Einführung des Sustainable Performance Index (SPI) als wesentliche Steuerungsgröße, der die wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen aus den Bereichen ESG beinhaltet. Hierzu gehören die CO₂-Intensität des Bestandsportfolios, barrierearme (Teil-)Modernisierungen, die Energieeffizienz von Neubauten, die Steigerung der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie die Diversität bei Führungskräften. Gleichzeitig wird das bisherige Erfolgsziel Entwicklung des Adjusted NAV pro Aktie durch das Erfolgsziel Entwicklung des Net Tangible Assets pro Aktie ersetzt.

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 7.884.000 € p. a., für Arnd Fittkau und Helene von Roeder auf jeweils 3.600.000 € sowie für Daniel Riedl in seinem Vonovia Vertrag auf 2.600.000 € p. a. und in seinem BUWOG-Vertrag auf 1.000.000 € p. a. begrenzt.

Aktienhaltevorschrift

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

Altersversorgung und Entgeltumwandlungsmodell

Der Pensionsanspruch der Vorstandsmitglieder beruht auf der Möglichkeit, den jährlichen Versorgungsbeitrag in ein Entgeltumwandlungsmodell einzubringen. Rolf Buch, Arnd Fittkau und Helene von Roeder machen von dieser Möglichkeit Gebrauch. Für Daniel Riedl wird der jährliche Versorgungsbeitrag seitens der BUWOG in eine externe Pensionskasse eingezahlt.

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

Im Jahr 2020 betrug der Versorgungsaufwand für Rolf Buch 1.052.225 €, für Arnd Fittkau 597.025 €, für Helene von Roeder 542.509 € und für Daniel Riedl der Betrag in Höhe des gezahlten Beitrags zur Pensionskasse von 200.000 €. Gemäß den vertraglichen Bestimmungen wurde darüber hinaus für Daniel Riedl das Versorgungsentgelt in Höhe von 300.000 € ebenfalls in die Pensionskasse eingebracht.

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

Rolf Buch, Arnd Fittkau und Daniel Riedl unterliegen nach Beendigung ihrer Dienstverträge einem zwölfmonatigen Wettbewerbsverbot. Die Karenzentschädigung beträgt für Rolf Buch und Arnd Fittkau für einen Zeitraum von 12 Monaten 75 % (Rolf Buch) bzw. 50 % (Arnd Fittkau) der zuletzt bezogenen vertragsgemäßen Leistungen (inkl. STIP und LTIP) sowie für Daniel Riedl für den gleichen Zeitraum insgesamt 1.700.000 € brutto. Frau von Roeder unterliegt keinem Wettbewerbsverbot.

Kredite/Vorschüsse

Den Vorständen wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt.

Vorstandsvergütung im Sinne des Deutschen Corporate Governance Kodex

Gewährte Zuwendungen in €	Rolf Buch CEO				Klaus Freiberg COO bis 16. Mai 2019			
	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)
Festvergütung	1.150.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	225.000			
Ausgleichszahlung								
Versorgungsbeitrag/-entgelt					60.000			
Nebenleistungen	27.453	30.303	30.303	30.303	10.350			
Summe	1.177.453	1.230.303	1.230.303	1.230.303	295.350			
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	700.000	794.000	0	794.000	440.000**			
Mehrfährige variable Vergütung (LTIP)								
2019-2022	2.060.584				867.614***			
2020-2023		2.573.330	0	5.437.500				
Summe	2.760.584	3.367.330	0	6.231.500	1.307.614			
Versorgungsaufwand	946.410	1.052.225	1.052.225	1.052.225				
Gesamtvergütung	4.884.447	5.649.858	2.282.528	7.884.000*	1.602.964			

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

** Auszahlung der Tantieme in der Aufhebung vereinbart.

*** LTIP wird für das gesamte Geschäftsjahr unabhängig vom unterjährigen Austritt gewährt.

Zufluss in €	Rolf Buch CEO		Klaus Freiberg COO bis 16. Mai 2019		Arnd Fittkau CRO seit 16. Mai 2019	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Festvergütung	1.150.000	1.200.000	225.000		375.000	700.000
Ausgleichszahlung						
Versorgungsbeitrag/-entgelt			60.000			
Nebenleistungen	27.453	30.303	10.350		18.721	30.758
Summe	1.177.453	1.230.303	295.350		393.721	730.758
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	665.000	794.000	308.000		275.000	440.000
Mehrfährige variable Vergütung (LTIP)						
2015-2018	3.000.000		1.000.000			
2016-2018		3.375.000	479.937			
2016-2019				1.500.000		
Summe	3.665.000	4.169.000	1.787.937	1.500.000	275.000	440.000
Versorgungsaufwand	946.410	1.052.225			291.772	597.025
Gesamtvergütung	5.788.863	6.451.528	2.083.287	1.500.000	960.493	1.767.783

Arnd Fittkau CRO seit 16. Mai 2019				Daniel Riedl CDO seit 9. Mai 2018				Helene von Roeder CFO seit 9. Mai 2018			
2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)
375.000	700.000	700.000	700.000	600.000	700.000	700.000	700.000	600.000	700.000	700.000	700.000
								64.874	64.874	64.874	64.874
				160.000	500.000	500.000	500.000				
18.721	30.758	30.758	30.758	29.404	16.057	16.057	16.057	29.608	25.003	25.003	25.003
393.721	730.758	730.758	730.758	789.404	1.216.057	1.216.057	1.216.057	694.482	789.877	789.877	789.877
275.000	440.000	0	440.000	440.000	440.000	0	440.000	440.000	440.000	0	440.000
504.793				867.614				867.614			
	946.512	0	2.000.000		946.512	0	2.000.000		946.512	0	2.000.000
779.793	1.386.512	0	2.440.000	1.307.614	1.386.512	0	2.440.000	1.307.614	1.386.512	0	2.440.000
291.772	597.025	597.025	597.025					437.241	542.509	542.509	542.509
1.465.286	2.714.295	1.327.783	3.600.000*	2.097.018	2.602.569	1.216.057	3.600.000*	2.439.337	2.718.898	1.332.386	3.600.000*

Daniel Riedl CDO seit 9. Mai 2018		Helene von Roeder CFO seit 9. Mai 2018	
2019	2020	2019	2020
600.000	700.000	600.000	700.000
		64.874	64.874
160.000	500.000		
29.404	16.057	29.608	25.003
789.404	1.216.057	694.482	789.877
412.007	440.000	425.812	440.000
412.007	440.000	425.812	440.000
		437.241	542.509
1.201.411	1.656.057	1.557.535	1.772.386

Zufluss in €	Thomas Zinnöcker bis 31. Januar 2016		Dr. A. Stefan Kirsten bis 9. Mai 2018		Gerald Klinck bis 9. Mai 2018	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Mehrfährige variable Vergütung (LTIP „Plan“)						
2015-2018	2.156.250		1.000.000		750.000	
2016-2018			479.937		479.937	
2016-2019		239.583		1.500.000		1.500.000
Gesamtvergütung	2.156.250	239.583	1.479.937	1.500.000	1.229.937	1.500.000

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 pro Aufsichtsratsmitglied einen Betrag in Höhe von 300.000 € pro 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:

	Feste Vergütung		Vergütung für Ausschusstätigkeit		Gesamtvergütung	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Zum 31. Dezember 2019 amtierende Aufsichtsratsmitglieder						
Jürgen Fitschen ^{3, 6} (seit 09.05.2018) Vorsitzender seit 09.05.2018	200.000	200.000	60.000	60.000	260.000	260.000
Prof. Dr. Edgar Ernst ¹ (seit 18.06.2013) stellvertretender Vorsitzender seit 09.05.2018	150.000	150.000	80.000	80.000	230.000	230.000
Burkhard Ulrich Drescher ² (seit 12.12.2014)	100.000	100.000	40.000	40.000	140.000	140.000
Vitus Eckert ² (seit 09.05.2018)	100.000	100.000	40.000	40.000	140.000	140.000
Dr. Florian Funck ² (seit 21.08.2014)	100.000	100.000	40.000	40.000	140.000	140.000
Dr. Ute Geipel-Faber ⁶ (seit 01.11.2015)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Daniel Just ⁶ (seit 02.06.2015)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Hildegard Müller ⁴ (seit 18.06.2013)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Prof. Dr. Klaus Rauscher ⁴ (seit 01.08.2008)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Dr. Ariane Reinhart ⁴ (seit 13.05.2016)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Clara-Christina Streit ^{4, 5} (seit 18.06.2013)	100.000	100.000	60.000	60.000	160.000	160.000
Christian Ulbrich ⁶ (seit 21.08.2014)	100.000	100.000	20.000	20.000	120.000	120.000
Summe	1.350.000	1.350.000	440.000	440.000	1.790.000	1.790.000

(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 des Risikomanagements

Das Marktumfeld und die gesetzlichen bzw. regulatorischen Rahmenbedingungen von Vonovia verändern sich stetig. Ebenso entwickelt sich Vonovia mit der Umsetzung der Strategie und der damit verbundenen Geschäftstätigkeit kontinuierlich weiter. Daraus ergeben sich regelmäßig neue Chancen und Risiken bzw. es kann sich die Ausprägung bereits erkannter Chancen und Risiken ändern.

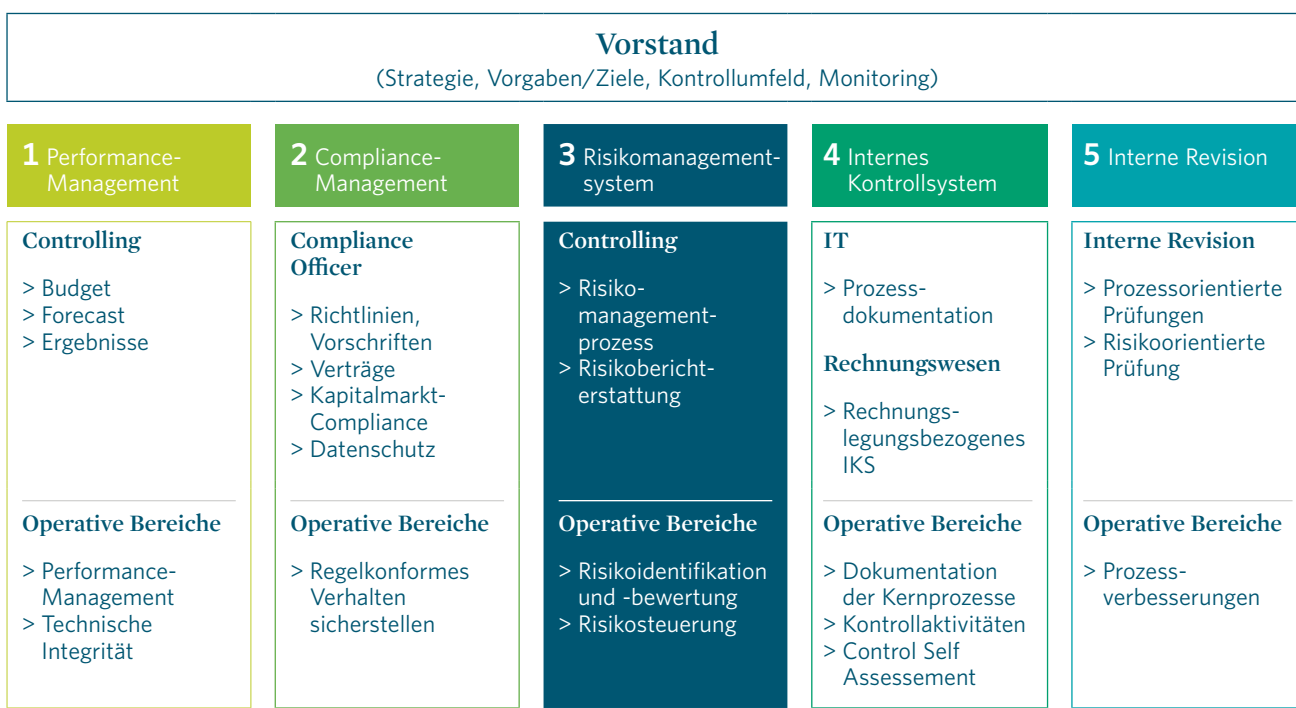
Vonovia hat daher ein umfassendes Risikomanagement implementiert, das ein Erkennen, Bewerten und Steuern aller für das Unternehmen relevanten Risiken sicherstellt. Damit werden Gefährdungspotenziale verringert, der Fortbestand des Unternehmens gesichert, die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens unterstützt sowie verantwortungsvolles und unternehmerisches Handeln gefördert.

Risiken sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine negative Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens haben können und damit zu einer negativen Abweichung zur Kurzfristplanung (Budget und Forecasts) sowie zur Mittelfristplanung (Fünfjahresplan) führen.

Chancen sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine positive Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens haben können.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde das Risikomanagementsystem weiterentwickelt und auf die um Nachhaltigkeitsaspekte ergänzte Unternehmensstrategie ausgerichtet. Dabei wurden explizit Nachhaltigkeitsrisiken in das Risikomanagementsystem aufgenommen. Einzelheiten dazu werden in Abschnitt (3) Risikomanagementsystem dargestellt. Insgesamt betrachtet basiert das Risikomanagement von Vonovia auf einem integrierten Risikomanagementansatz mit fünf Säulen.

Fünf Säulen des Risikomanagements bei Vonovia



(1) Performance-Management

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

(2) Compliance-Management

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

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

In den Richtlinien sind klare Organisations- und Überwachungsstrukturen mit festgelegten Verantwortlichkeiten und entsprechend eingerichteten Kontrollen beschrieben. Das rechtskonforme Verhalten aller Mitarbeiter innerhalb der Geschäftsprozesse wird durch geeignete Kontrollmaßnahmen und die Aufsicht der Führungskräfte sichergestellt. Darüber hinaus ist ein Compliance-Management-System nach IDW Standard PS 980 etabliert und ein zentraler Compliance-Beauftragter ernannt, um insbesondere Compliance-Risiken zu identifizieren, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Aufdeckung dieser Risiken zu ergreifen und auf festgestellte Compliance-Risiken angemessen zu reagieren (Compliance-Programm).

Wesentliche inhaltliche Kernpunkte des Compliance-Management-Systems sind der Verhaltenskodex (Code of

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

(3) Risikomanagementsystem

Die Strategie von Vonovia ist nachhaltig und langfristig orientiert. Daraus abgeleitet verfolgt Vonovia eine konservative Risikostrategie in ihrer Geschäftstätigkeit. Dies bedeutet nicht die Minimierung von Risiken, sondern das Fördern von unternehmerischem und verantwortungsvollem Handeln einhergehend mit der notwendigen Transparenz möglicher Risiken.

Im 2. Halbjahr 2020 hat Vonovia das bisher bestehende Risikomanagementsystem inhaltlich weiterentwickelt und auf die um Nachhaltigkeitsaspekte ergänzte Unternehmensstrategie ausgerichtet. Dabei wurden für die ESG-Risiken nicht nur die Wirkung der Risiken auf Vonovia (Outside-in-Betrachtung), sondern auch die Wirkung auf die Umwelt und die Gesellschaft (Inside-out-Betrachtung) ergänzt. Auf Basis einer Wesentlichkeitsanalyse wurden im Geschäftsjahr 2020 erstmalig potenzielle ESG- (Environmental, Social, Governance) Risiken untersucht und auf Materialität bewertet. Im Kern der aktualisierten Unternehmensstrategie von Vonovia stehen die neu formulierten Nachhaltigkeitsziele. Dabei werden wir unsere Aktivitäten auf die CO₂-Reduktion und Handlungsfelder für klimaneutralen Gebäudebestand, auf spezifische quartierbezogene Strategien, Kundenzufriedenheit und Servicequalität, Attraktivität als Arbeitgeber sowie Governance- und Compliance-Aspekte ausrichten. Dementsprechend entsprechend wurde in das Steuerungssystem mit Wirkung für das Geschäftsjahr 2021 eine nichtfinanzielle Kennzahl als wesentliche Steuerungsgröße, der sogenannte Nachhaltigkeits-Performance-Index aufgenommen. Einzelheiten dazu sind im Kapitel Steuerungssystem beschrieben.

Das Risikomanagementsystem unterstützt das tägliche Handeln aller Mitarbeiter im Rahmen des Leitbilds von Vonovia. Es stellt die frühzeitige Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller 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 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 Mitarbeiter einbezogen.

Das Risikomanagementsystem wird operativ vom Leiter Controlling geführt, der verantwortlich für das Risiko-Controlling ist. Er ist dem Chief Financial Officer (CFO) zugeordnet. Das Risiko-Controlling stößt den Software-gestützten, periodischen Risikomanagementprozess an und konsolidiert und validiert die gemeldeten Risiken. Zudem validiert es die risikosteuernden Maßnahmen und überwacht deren Umsetzung. Das Risiko-Controlling definiert gemeinsam mit den jeweiligen Risikoverantwortlichen Frühwarnindikatoren zur Überwachung der tatsächlichen Entwicklung bei bestimmten Risiken.

Risikoverantwortlich sind die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands. Sie sind verantwortlich für die Identifizierung, Bewertung, Steuerung, Überwachung, Dokumentation und Kommunikation aller Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Zudem sind sie verantwortlich für die Risikoerfassung und -meldung aller Risiken im Risikotool des Unternehmens in den vorgegebenen Berichtszyklen (regelmäßig halbjährlich sowie ad-hoc, sofern erforderlich).

Auf der Basis einer halbjährlich angestoßenen Risikoinventur jeweils im ersten und dritten Quartal eines Geschäftsjahres erstellt das Risiko-Controlling einen Risikoreport für den Vorstand und den Aufsichtsrat. Zudem simuliert es wesentliche Risikoentwicklungen und deren Auswirkungen auf die Unternehmensplanung und -ziele.

Dieses Reportingsystem stellt sicher, dass sowohl Führungs- als auch Kontrollgremien umfassend informiert sind. Auf diese Weise können Fehlentwicklungen rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen frühzeitig initiiert werden. Sollten bedeutsame Risiken unvermittelt auftreten, werden diese ad-hoc direkt an den Vorstand und Aufsichtsrat berichtet.

Das Risikomanagementsystem unterliegt der regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung sowie der Anpassung an Veränderungen im Unternehmen. Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird regelmäßig analysiert.

Organisatorisch ist das Risikomanagement unmittelbar beim Vorstand angesiedelt. Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung.

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 Risikomanagements.

Das Risikomanagement betrachtet alle Aktivitäten entlang des Risikomanagementprozesses, d. h. die

- > Risikoidentifikation
- > Risikobewertung
- > Aggregation der Risiken
- > Risikosteuerung
- > Risikoüberwachung.

In Anlehnung an das COSO-Rahmenwerk ist zur **Risiko-identifikation** ein Risikouniversum mit den **vier Hauptrisikokategorien** Strategie, Regulierungsumfeld & gesetzliche Rahmenbedingungen, operatives Geschäft und Finanzierung (inklusive Rechnungslegung und Steuern) definiert. Ihnen ist jeweils ein strukturierter Risikokatalog zugeordnet.

Bei der **Risikobewertung** werden ertragswirksame und bilanzwirksame Risiken unterschieden. Ertragswirksame Risiken haben eine negative Auswirkung auf die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens und damit auf den Group FFO. In der Regel sind diese Risiken auch liquiditätswirksam. Bilanzwirksame Risiken haben keine Auswirkung auf den Group FFO. Insbesondere können diese nicht liquiditätswirksam sein, z. B. aufgrund einer reinen Auswirkung auf Immobilienwerte.

Eine Risikobewertung ist, wenn möglich, immer quantitativ vorgenommen worden. Sofern dies aber nicht oder nur schwer möglich war, wurde eine qualitative Zuordnung anhand einer detaillierten Matrix mit fünf Schadensklassen vorgenommen. Die Klassifizierung der erwarteten Schadenshöhe erfolgt in fünf Klassen:

Kategorie	Klasse	Beschreibung	Ertragswirksam*	Bilanzwirksam*
Sehr hoch	5	Existenziell für das Unternehmen	Möglicher Verlust von > 500 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von > 8.000 Mio. €
Hoch	4	Bedrohliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung, vorherige Geschäftslage mittelfristig nicht wiederherstellbar	Möglicher Verlust von 250-500 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 4.000-8.000 Mio. €
Wesentlich	3	Beeinträchtigt vorübergehend die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 100-250 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 1.600-4.000 Mio. €
Spürbar	2	Geringe Auswirkung, möglicherweise spürbar in der Geschäftsentwicklung eines oder mehrerer Jahre	Möglicher Verlust von 25-100 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 400-1.600 Mio. €
Gering	1	Unwesentliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 5-25 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 80-400 Mio. €

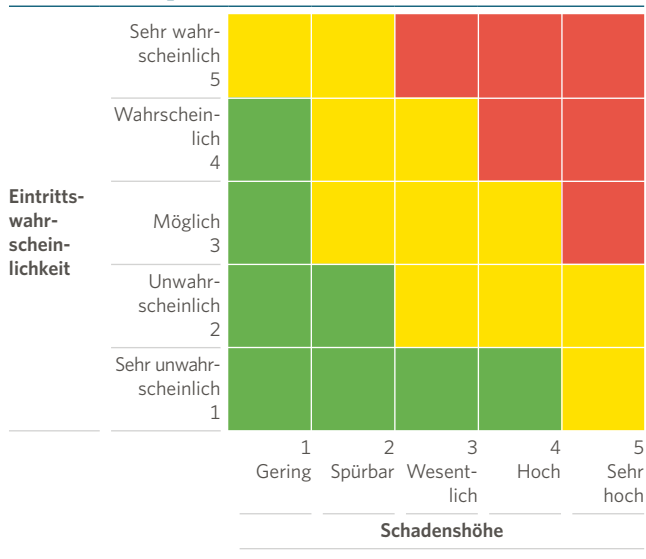
* Möglicher finanzieller Verlust über fünf Jahre, entsprechend des Planungshorizonts der Mittelfristplanung.

Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken ist in fünf Klassen aufgeteilt.

Kategorie	Klasse	Definition	Wahrscheinlichkeit
Sehr wahrscheinlich	5	Es ist davon auszugehen, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	> 95 %
Wahrscheinlich	4	Es ist wahrscheinlich, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	60-95 %
Möglich	3	Das Risiko kann im Betrachtungszeitraum eintreten.	40-59 %
Unwahrscheinlich	2	Es ist unwahrscheinlich, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	5-39 %
Sehr unwahrscheinlich	1	Es ist sehr unwahrscheinlich, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	< 5 %

Für jedes Risiko werden die erwarteten Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten vor Maßnahmen (brutto) bzw. nach Maßnahmen (netto) innerhalb der festgelegten Bandbreiten klassifiziert, in einem Risikotool dokumentiert und dort in eine Heatmap überführt. Maßgeblich für das Risikoreporting ist die Nettobewertung und die Einordnung der Risiken in die Netto-Heatmap mit je fünf Klassen bei Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe.

Netto-Heatmap



Als Top-Risiken werden die in die roten bzw. gelben Felder eingeordneten Risiken angesehen. Diese werden an den Aufsichtsrat berichtet und im Rahmen des externen Reportings veröffentlicht. Die den roten Feldern zugeordneten Risiken werden als für das Unternehmen bedrohliche bzw. existenzgefährdende Risiken eingeordnet. Die den gelben Feldern zugeordneten Risiken sind bedeutsam für das Unternehmen. Rote und gelbe Risiken werden einem intensiven Monitoring durch den Vorstand und Aufsichtsrat

unterzogen. Die den grünen Feldern zugeordneten Risiken sind für das Unternehmen von untergeordneter Bedeutung.

Im Rahmen der **Risikosteuerung** erfolgt eine Fokussierung auf materielle Risiken gekoppelt mit einer aktiven Risikosteuerung. Soweit möglich und erforderlich sind konkrete Maßnahmen zur Risikosteuerung vereinbart und in ein regelmäßiges Monitoring durch das Risiko-Controlling eingebracht.

Eine regelmäßige **Risikoüberwachung** durch das Risiko-Controlling stellt sicher, dass Maßnahmen zur Risikosteuerung planmäßig umgesetzt werden.

(4) Internes Kontrollsystem

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

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

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

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

Die Verantwortung für die Abschlusserstellung ist organisatorisch im Bereich des Chief Financial Officers (CFO) und hier insbesondere im Bereich Rechnungswesen angesiedelt.

Der Bereich Rechnungswesen nimmt dementsprechend die Richtlinienkompetenz für die Anwendung der einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften wie auch für die inhaltlichen und zeitlichen Schritte im Abschlusserstellungsprozess wahr.

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

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

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

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

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

(5) Interne Revision

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

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

Aktuelle Risikoeinschätzung

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte jeweils im 1. und 2. Halbjahr eine planmäßige Risikoinventur. Im 2. Halbjahr 2020 wurde die Risikoinventur durch umfangreiche Risikoworkshops begleitet, um ESG-(Environmental, Social, Governance) Risiken zu erfassen und zu bewerten. Dies trägt der Neuausrichtung der Unternehmensstrategie im 2. Halbjahr 2020 Rechnung. Das Risiko-Reporting wurde dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss vorgelegt. Außerplanmäßige Ad-hoc-Risikomeldungen gab es im Geschäftsjahr 2020 nicht.

Im 2. Halbjahr 2020 wurden für Vonovia insgesamt 106 (2019: 93) Einzelrisiken erfasst. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild je Risikokategorie:

Risiko	Strategie	Operatives Geschäft	Regulierungsumfeld	Finanzierung	Summe
					0
		2	3	1	6
	9	50	30	11	100
Summe	9	52	33	12	106

Gegenüber 2019 ist dies ein leichter Anstieg. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die im 2. Halbjahr 2020 erfolgte erstmalige Erfassung von ESG-Risiken zurückzuführen. Auf Basis einer Wesentlichkeitsanalyse wurden im Geschäftsjahr 2020 erstmalig potenzielle ESG-Risiken untersucht und auf Materialität bewertet. Als Ergebnis dieser Bewertung haben wir 7 neue eigenständige ESG-Risiken in unser Risikoregister aufgenommen. Davon wurde 1 Risiko als gelbes Risiko und 6 Risiken als grüne Risiken bewertet. Die übrigen Risiken des Risikoregisters wurden auf ESG-Perspektiven und umgekehrte ESG-Perspektiven sowie die Wirkung auf Umwelt und Gesellschaft hin untersucht und ergänzt. Im folgenden gehen wir auch auf grüne ESG-Risiken ein, da sie erstmalig erfasst wurden; obwohl diese für das Unternehmen eher von untergeordneter Bedeutung sind.

Im Vergleich zu 2019 stieg die Anzahl der gelben Risiken von 5 auf 6 Risiken. Hier kam 1 gelbes ESG-Risiko „Nachteilige Ausgestaltung der CO₂-Steuer“ hinzu. Die Anzahl der grünen Risiken stieg von 88 auf 100 an. Im Einzelnen stiegen die Risiken in den Kategorien „Strategie“ von 6 auf 9, „Operatives Geschäft“ von 49 auf 52 und „Regulierungsumfeld“ von 25 auf 33. In der Kategorie „Finanzierung“ ging die Anzahl der Risiken von 13 auf 12 zurück.

Gesamteinschätzung der Risikosituation

Im Interesse der wesentlichen Interessensgruppen Kunden, Mitarbeiter, Lieferanten, Kapitalgeber und der Gesellschaft als solche verfolgt Vonovia eine konservative, auf Sicherheit und Nachhaltigkeit ausgelegte Strategie. Zudem sichern sowohl das Geschäftsmodell als auch die verwendeten diversifizierten Kapitalmarktinstrumente von Vonovia eine weitestgehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen.

Das Risikoprofil des Unternehmens stellt sich im 2. Halbjahr 2020 wie folgt dar: In den 106 (2019: 93) identifizierten Einzelrisiken sind keine für das Unternehmen existenzgefährdenden oder bedrohlichen Risiken enthalten. Es wurden 6 (2019: 5) gelbe, bedeutsame Risiken für das Unternehmen sowie 100 (2019: 88) weitere grüne Risiken ermittelt.

Somit sieht der Vorstand von Vonovia zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Geschäftsentwicklung, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage der Vonovia SE, eines wesentlichen einbezogenen Unternehmens oder des Konzerns auswirken könnten.

Zum Jahresende 2020 ergibt sich zusammengefasst folgendes Bild der identifizierten Nettorisiken:

Nettorisiken

Eintrittswahrscheinlichkeit in den nächsten 5 Jahren (in %)	Schadenshöhe in den nächsten 5 Jahren (in Mio. €)				
	5-25	25-100	100-250	250-500	>500
> 95					
60-95	4	1			
40-59	4	1			
5-39	22	13	1		
< 5	45	4	5	3	3
Ertragswirksam	5-25	25-100	100-250	250-500	>500
Bilanzwirksam	80-400	400-1.600	1.600-4.000	4.000-8.000	>8.000
Schadenshöhe in den nächsten 5 Jahren (in Mio. €)					

Im Vergleich zur Heatmap aus 2019 zeigen sich nur geringfügige Veränderungen:

Nettorisiken

Eintrittswahrscheinlichkeit in den nächsten 5 Jahren (in %)	Schadenshöhe in den nächsten 5 Jahren (in Mio. €)				
	5-25	25-100	100-250	250-500	>500
>95		1			
60-95	2				
40-59	4				
5-39	15	13	2		
<5	47	3	3	1	2
Ertragswirksam	5-25	25-100	100-250	250-500	>500
Bilanzwirksam	80-400	400-1.600	1.600-4.000	4.000-8.000	>8.000

Im Geschäftsjahr 2020 waren wir der Corona-Pandemie ausgesetzt und konnten dieser ohne bedeutsame Auswirkungen auf die Unternehmensziele begegnen. Durch ein umgehend eingesetztes, effizientes Krisenmanagement und mobiles Arbeiten eines Großteils unserer Mitarbeiter in der Unternehmenszentrale, in den Regionen und an den Standorten im Ausland konnten wir unseren Geschäftsbetrieb durchgehend sicherstellen. Auch unsere Handwerker-, Service- und Bauleistungen vor Ort konnten wir ohne nennenswerte Einschränkungen erbringen. Ein verantwortungsbewusstes Handeln unserer Mitarbeiter hat dazu geführt, dass es insgesamt zu keinen nennenswerten Einschränkungen des Geschäftsbetriebs gekommen ist. Gemäß der aktuellen Einschätzung sehen wir einen langfristigen Corona-bedingten Lockdown als sehr unwahrscheinlich an und bewerten ein solches Risiko mit einer Schadenshöhe von >500 Mio. €. Das Risiko eines weiteren kurzfristigen Lockdowns sehen wir als wahrscheinlich an und bewerten ein solches Risiko mit einer geringen Schadenshöhe.

Das im Jahr 2019 als sehr wahrscheinlich eingestufte gelbe Risiko bezüglich des „Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ des Berliner Senats ist eingetreten und entfällt daher in der Betrachtung 2020.

Neu als gelbes Risiko hinzugekommen ist das als möglich eingestufte Risiko „**Ungünstige Wechselkursentwicklungen**“. Dies bezieht sich ausschließlich auf unsere Geschäftsaktivitäten in Schweden. Wechselkursentwicklungen, die sich bezogen auf unsere ursprüngliche Planung der Aktivitäten in Schweden negativ auswirken, sehen wir als möglich an. Das ertragswirksame Risiko wird aktuell mit einer spürbaren Schadenshöhe in Höhe von 25-100 Mio. € bewertet. Entsprechende Wechselkurs-Sicherungsinstrumente zur Reduzierung der Schadenshöhe sind nicht implementiert und auch nicht geplant.

Neu als wahrscheinlich eingestuftes gelbes Risiko ist das ertragswirksame Risiko „**Nachteilige Ausgestaltung der CO₂-Steuer**“ erfasst. Die Bundesregierung hat die Einführung eines CO₂-Preises als Steuerungsinstrument und Klimaschutzmaßnahme beschlossen. Die Steuer für CO₂-Emissionen je Tonne ist bis 2025 bereits festgelegt. Mit dem Klimaschutzprogramm 2030 sollen auch Änderungen im Mietrecht im Hinblick auf die Umlagefähigkeit einer CO₂-Steuer geprüft werden. Da aktuell die Umlagefähigkeit der CO₂-Steuer nicht abschließend erörtert ist, gehen wir zunächst davon aus, dass ein Teil der Steuer durch Vonovia getragen werden muss. Das erwartete Schadensvolumen ist aktuell mit 25 bis 100 Mio. € bewertet.

Des Weiteren ist das als unwahrscheinlich eingestufte gelbe ertragswirksame Risiko „**Sich verschlechternde Marktsituation auf dem Wohnungsmarkt bzgl. Verkauf von Wohnungen**“ gegenüber dem Vorjahr unverändert bewertet. Auch während der Corona-Pandemie war die Nachfrage nach Wohnungseigentum sehr hoch. Im Geschäftsjahr 2020 konnte Vonovia die Strategie der Wohnungsprivatisierung fortsetzen.

Das im Vorjahr als unwahrscheinlich eingestufte gelbe bilanzwirksame Risiko „**Zukünftige Marktentwicklung führt zu einer Abwertung der Immobilien**“ ist im Jahr 2020 als grünes Risiko zurückgestuft. Wir gehen davon aus, dass sich Wohnimmobilien, in den Märkten in denen Vonovia tätig ist, weiterhin wertstabil und positiv entwickeln werden.

Die als sehr unwahrscheinlich eingestufteten gelben Risiken betreffen die ertragswirksamen Risiken „**Einführung eines Mietendeckels auf Bundesebene**“, „**Nichteinhaltung von Verpflichtungen (aus Anleihen, gesicherten Darlehen, Transaktionen)**“ sowie das Risiko „**Pandemie oder ähnliche Ereignisse - langfristiger Lock-Down**“.

Für die vier Hauptrisikokategorien des Unternehmens ergibt sich im Detail folgendes Bild:

Risiken aus der Strategie

Die Strategie von Vonovia ist im Kapitel Grundlagen des Konzerns beschrieben. → S. 46 ff. Aus dieser Strategie heraus ergeben sich aus Sicht des Vorstands keine bedeutsamen, bedrohlichen oder gar existenzgefährdenden Risiken für das Unternehmen.

Vonovia hat sich zur Erreichung ihres Klimapfads und den damit verbundenen regulatorischen Anforderungen ein Intensitätsziel von einer Reduktion um rund 25 % der CO₂-Emissionen bis 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019 im deutschen Portfolio gesetzt. Aktuell bewerten wir das Risiko einer Nichteinhaltung mit einer geringen Schadenshöhe und sehen dies als unwahrscheinlich an.

Darüber hinaus können sich für Vonovia Risiken aus der Nichterfüllung gesetzlicher Anforderungen und Investoren- oder Analystenerwartungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung ergeben. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer spürbaren Schadenshöhe, sehen dies jedoch als sehr unwahrscheinlich an.

Des Weiteren können sich Risiken aufgrund der Nichterfüllung von Stakeholder Erwartungen und gesetzlichen Anforderungen im Hinblick auf Diversität ergeben. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer geringen Schadenshöhe und sehen dies als sehr unwahrscheinlich an.

Insgesamt wurden für diese Risikokategorie 9 (2019: 6) Risiken mit nicht wesentlicher Auswirkung auf die Geschäftsentwicklung von Vonovia erfasst. Diese ergeben sich insbesondere aus der Strategie der opportunistischen Akquisitionen und aus der Strategie der Entwicklung neuer Geschäftsfelder.

Risiken aus Regulierung und gesetzlichen Rahmenbedingungen

Die gesetzlichen Regelungen zur Festsetzung von Miethöhen haben für die Geschäftsentwicklung von Vonovia eine hohe Bedeutung. So ergeben sich aus den Initiativen zur Mieteregulierung konkrete Risiken. Das vom Berliner Senat verabschiedete „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ könnte auch Ausstrahlung auf eine Mieteregulierung auf Bundesebene haben. Dieses Risiko hätte eine sehr hohe Auswirkung auf Vonovia, wir schätzen es aber als sehr unwahrscheinlich ein.

Neben den Risiken aus den gesetzlichen Vorgaben zur Mietenfestsetzung gibt es eine Reihe von Risiken aus möglichen Änderungen in den gesetzlichen Rahmenbedingungen, die für unser Geschäft relevant sind. So können Änderungen in den steuerlichen Vorschriften zu einer höheren laufenden Steuerbelastung führen. Ebenso können weitere Änderungen in der Umlagefähigkeit von Betriebs- und Nebenkosten zu einem höheren Aufwand in der Immobilienbewirtschaftung bzw. zu einem geringeren Ertrag in unseren Value-add-Geschäften führen. Die Auswirkungen dieser Risiken schätzen wir als nicht wesentlich ein.

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

Langfristige Konjunkturertrübungen durch makroökonomische und geopolitische Risiken, wie z. B. Verschärfungen von Handelskonflikten, wirtschaftliche Auswirkungen der Corona-Pandemie oder außenpolitische Konflikte können die Rahmenbedingungen für Vonovia beeinträchtigen. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer spürbaren Schadenshöhe, sehen dies jedoch als unwahrscheinlich an.

Verstöße gegen den Code of Conduct, die Anti-Korruptions-Richtlinie, rechtliche Vorgaben in Bezug auf Bestechung und Korruption können für Vonovia Risiken beinhalten. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer geringen Schadenshöhe und sehen diese als sehr unwahrscheinlich an.

Mögliche Rechtsstreitigkeiten aus Gewährleistungen bei Bauträgerprojekten können im Fall der Insolvenz von regresspflichtigen Generalunternehmern für Vonovia Risiken beinhalten. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer geringen Schadenshöhe und sehen diese als sehr unwahrscheinlich an.

Aus dem Nichteinhalten von gesetzlich geregelten Arbeitsbedingungen, wie Mindestlohnstandards, Sicherheitsstandards etc. sowie aus dem Nichteinhalten von Menschenrechten in der Lieferkette können sich für Vonovia Risiken ergeben. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer geringen Schadenshöhe und sehen diese als sehr unwahrscheinlich an.

Insgesamt wurden 33 (2019: 25) Risiken erfasst, die sich aus möglicher Regulierung sowie aus anderen gesetzlichen Rahmenbedingungen ergeben. Bis auf das beschriebene Risiko zur bundesweiten Mietenregulierung haben alle Risiken eine nicht wesentliche Auswirkung auf die Geschäftsentwicklung von Vonovia.

Risiken aus dem operativen Geschäft

Für Vonovia können unterschiedlichste Risiken in der Ausübung der Geschäftstätigkeit entstehen. **Wesentliche Risiken ergeben sich dabei nur aus einer sich verschlechternden Marktentwicklung für Wohnimmobilien.**

So kann ein marktbedingter Rückgang der Immobilienwerte zu einer nicht liquiditätswirksamen Abwertung der Verkehrswerte des Vonovia Portfolios im Rahmen der Fair-Value-Bewertung führen. Vonovia tritt diesem Risiko durch eine Standortdiversifizierung des Portfolios entgegen. Damit wird die Abhängigkeit von lokalen Marktentwicklungen reduziert. Weiterhin kann eine negative Marktentwicklung die Möglichkeiten für den Verkauf von Wohnungen und Gebäuden verschlechtern. Um dieses Risiko zu überwachen, hat Vonovia einen stringenten Prozess zur Verkaufspreisfestsetzung etabliert. Absatzmengen, Preise und Margen werden zudem regelmäßig an das Management berichtet, sodass kurzfristig auf Marktentwicklungen reagiert werden kann.

Insgesamt wurden 52 (2019: 49) Risiken erfasst, die sich aus dem operativen Geschäft ergeben.

So können sich im Portfolio von Vonovia aufgrund unzureichender Informationen über die Bauausführung der Gebäude bautechnische Risiken wie z. B. aus verbauten Materialien oder dem Brandschutz ergeben. Dies gilt insbesondere beim Erwerb von Portfolios. Ebenso können sich Risiken aus der Nichteinhaltung sich ändernder bautechnischer Regularien ergeben. Vonovia begegnet diesen Risiken mit regelmäßigen Begehungen und Kontrollen in den Beständen, einem sofortigen Abstellen festgestellter Mängel, der Entwicklung und Umsetzung von geeigneten Brandschutzkonzepten sowie der strukturierten Umsetzung geänderter bautechnischer Regularien. Im Rahmen der Integration erworbener Immobilienbestände ist diese Vorgehensweise ebenfalls unmittelbar sichergestellt.

Im Segment Development können sich Risiken über den gesamten Entwicklungszyklus der einzelnen Projekte ergeben. Insbesondere sind hier höhere Baukosten, Projektverzögerungen oder eine geringere Nachfrage beim Wohnungsverkauf an Dritte zu nennen. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, hat Vonovia detaillierte Due-Diligence-Maßnahmen beim Erwerb von Grundstücken und im Projekt- und Vertragsmanagement etabliert. Darüber hinaus wird eine enge Überwachung der Marktentwicklungen betrieben. Zudem hat Vonovia die Möglichkeit, bei Bedarf Wohnungen, die für den Verkauf an Dritte vorgesehen waren, in das eigene Portfolio zu überführen.

Bei der Entwicklung neuer Geschäftsfelder im Segment Value-add können sich Risiken aus der Konzeptionierung und Umsetzung der Geschäftsmodelle ergeben. Ebenso können sich Marktgegebenheiten wie Beschaffungspreise oder Kundennachfrage anders entwickeln als erwartet. Neben den üblichen Vorkehrungen im Rahmen des internen Kontrollsystems adressiert Vonovia diese Risiken mit einem detaillierten Innovations-Controlling, das klar festgeschriebene Haltepunkte für die Entscheidungsfindung zur weiteren Umsetzung neuer Geschäftsfelder („Stage-gates“) vorgibt.

Durch die Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen zum Arbeitsschutz und Arbeitssicherheitsmanagement können für Vonovia Risiken entstehen. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer wesentlichen Schadenshöhe und sehen diese als sehr unwahrscheinlich an.

Darüber hinaus können Krisensituationen oder Katastrophen wie Überschwemmungen, Erdbeben, Extremwetterereignisse o. ä. Auswirkungen auf unseren Immobilienbestand haben und ein spezifisches Krisenmanagement erforderlich machen. Aktuell sehen wir keine nennenswerten, unmittelbaren Gefahren bedingt durch den Klimawandel, wie z. B. durch Extremwetterlagen wie Starkregen mit Überschwemmungspotenzial. Eine Beurteilung möglicher Klimarisiken mit langfristigem Fokus steht noch aus.

Risiken aus Finanzierung

Eine ausgewogene, nachhaltige und auf Sicherheit ausgerichtete Finanzierung sowie der jederzeit umfassende Zugang zu Eigen- und Fremdkapitalmärkten ist von hoher Wichtigkeit für die Geschäftsentwicklung von Vonovia. Diese Ausrichtung spiegelt sich auch in den erfassten Risiken für den Bereich Finanzierung wider. In der Kategorie „Finanzierung“ ging die Anzahl der Risiken von 13 auf 12 zurück. Das im Jahr 2019 separat erfasste „Zinsrisiko Schweden“ entfällt im Jahr 2020 wegen Konzern-Refinanzierung. Es ist im allgemeinen Konzernzinsrisiko enthalten.

Mit der Möglichkeit der „Nichteinhaltung von Verpflichtungen bei bestehenden Finanzierungen“ („Covenant“) ergibt sich im Bereich Finanzierung nur ein bedeutsames Risiko, das eine sehr hohe Auswirkung haben kann. Aufgrund der Prozesse und Methoden, die Vonovia zur Überwachung dieser Verpflichtungen etabliert hat, erachten wir die Möglichkeit, dass dieses Risiko eintreten kann, als sehr unwahrscheinlich.

Darüber hinaus bestehen eine Reihe von finanzierungsbedingten Risiken, die eine nicht wesentliche Bedeutung für die Geschäftsentwicklung von Vonovia haben.

So kann eine ungünstige Zinsentwicklung zu einem dauerhaft höheren Zinsaufwand für Vonovia führen. Mit diversifizierten Fremdkapitalinstrumenten, einem ausgewogenen Fälligkeitsprofil mit einem hohen Anteil festverzinslicher Finanzverbindlichkeiten und einem optimierten Verschuldungsgrad wirkt Vonovia diesem Risiko entgegen.

Weiterhin ist es möglich, dass wir durch das Nichteinhalten von finanziellen Kennzahlen bzw. durch die Beurteilung unserer Marktpositionierung unsere derzeitigen Ratings (S&P: BBB+/Stable/A-; Scope: A-/Stable/A) verlieren. Aufgrund unserer Finanzierungsstrategie und der Voraussetzung bei Akquisitionsentscheidungen, dass das Rating unbeeinflusst ist, erachten wir dieses Risiko als sehr unwahrscheinlich.

Im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit unterliegt Vonovia auch einem Liquiditätsrisiko. Hierfür haben wir Prozesse für ein umfangreiches Liquiditätsmanagement etabliert. Zudem steht Vonovia jederzeit eine ausreichende Betriebsmittelkreditlinie sowie der Zugang zu kurzfristigen Geldmarktpapieren zur Verfügung. Somit verfügt die Vonovia SE zum Stichtag über ausreichend liquide Mittel und kurzfristige Finanzierungsmöglichkeiten, um jederzeit die Zahlungsfähigkeit aller Konzerngesellschaften zu gewährleisten.

Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen

Beurteilung der inhärenten Chancen im Geschäftsmodell

Vonovia hat im Rahmen der Strategiefestlegung sowie der Kurz- und Mittelfristplanung Ertragspotenziale identifiziert und diese in den Planungen unter Berücksichtigung der entsprechenden Annahmen und Szenarien angemessen verarbeitet. Die Annahmen zur Nachhaltigkeitsstrategie, den soziologischen wie politischen Megatrends, zum regulatorischen Umfeld, zum Finanzierungsumfeld und zum operativen Geschäft bergen nicht nur die beschriebenen Risiken, es kann sich auch eine über die in der Planung verarbeiteten Annahmen hinaus vorteilhaftere Geschäftsentwicklung für Vonovia ergeben. Diese Chancen können sich daraus ergeben, dass sich strategiebedingte Chancen, umfeld- und marktbezogene Faktoren wie auch das operative Geschäft positiver entwickeln können als in der Unternehmensplanung berücksichtigt.

Strategiebedingte Chancen

Mit Blick auf die neue Nachhaltigkeitsstrategie von Vonovia können sich über die bereits im Budget 2021 definierten Unternehmensziele hinaus weitere Chancen ergeben. Der langfristig ausgerichtete Klimapfad macht es erforderlich, ökologische, technologische und ökonomische Zielsetzungen mit neuen Handlungs- und Finanzierungskonzepten zu hinterlegen. Darüber hinaus bietet die auf unsere neu definierten Quartiere abstellende Strategie vielfältige Möglichkeiten in den Bereichen der direkt den Bestand betreffenden Modernisierungsmaßnahmen, der den Neubau betreffenden Maßnahmen, aber auch der das Wohnumfeld betreffenden Maßnahmen. Durch die Implementierung eines neuen Unternehmensbereichs „Nachhaltigkeit“, der direkt dem CEO unterstellt ist, und durch Einrichtung eines neuen Nachhaltigkeitsgremiums, das drei- bis viermal im Jahr tagen und aktuelle Nachhaltigkeitsthemen erörtern wird, haben wir die Nachhaltigkeitsstrategie neu in unserer Organisation verankert und damit die Möglichkeit geschaffen, neue Chancen in diesem Bereich zu identifizieren.

Durch die Ausrichtung der Geschäftsaktivitäten auf nachhaltiges und ökologisches Handeln können sich für Vonovia und die Gesellschaft weitere Chancen ergeben. Ziel ist es, eine Verbesserung der Lebensqualität zu erreichen und die durch unsere Immobilien entstehende CO₂-Belastung deutlich zu reduzieren. Durch den Einsatz von nachhaltigen, ökologischen Baustoffen und nachhaltigen Energiekonzepten trägt Vonovia dazu bei, knappe Ressourcen zu schonen und gezielt erneuerbare Energie zu nutzen. Dabei sehen wir unsere Wohnquartiere als verbindendes Element für Sektorenkopplung. Wir erwarten Chancen durch Effizienzpotenziale im Quartier durch gezielte digitale Vernetzung der Sektoren Strom, Wärme und Mobilität. Aktuell arbeiten

wir an entsprechenden quartierspezifischen Konzepten. Im Bereich Strom sehen wir Ansatzpunkte z. B. bei dezentral erzeugtem Grünstrom (Solarstrom oder Strom aus dezentralen Blockheizkraftwerken). Hier wird auch die Verteilung des Mieterstroms im Quartier an Bedeutung gewinnen. Im Bereich Wärme sehen wir Ansatzpunkte z. B. bei Hybridheizungen und bei Quartier-Wärmespeichern. Im Bereich der Mobilität sehen wir Ansatzpunkte z. B. bei Ladesäulen und Wallboxen auf Mieterwunsch und auf im Quartier erzeugtem Solarstrom. Darüber hinaus ergeben sich weitere Chancen durch ökologische Umgestaltung des Wohnumfelds wie z. B. durch Anlegen von Mietergärten und Blumenwiesen sowie das Aufstellen von Insektenhotels. Durch einen gezielten, auf aktuellste Öko-Standards ausgerichteten Wohnungsneubau können wir einen weiteren Beitrag zur Beseitigung der Wohnungsknappheit und Verbesserung der Umweltbilanz leisten. Insgesamt können wir damit unsere Quartiere attraktiver gestalten.

Die soziologischen und volkswirtschaftlichen Forschungsdaten unterschiedlichster Institute gehen weiterhin davon aus, dass das Bevölkerungswachstum in Deutschland und Teilen Europas durch Migration anhält, was eine anhaltende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nach sich zieht, wobei auch der Neubau hinter dem Wohnungsbedarf zurückbleiben wird. Die Hauptgründe der Migration, nämlich politische und gesellschaftliche Krisen, fehlende Zukunftsaussichten sowie kriegerische Auseinandersetzungen bis hin zu klimawandelinduzierten Faktoren in den Herkunftsländern bleiben auch auf lange Sicht erhalten. Hier ist Vonovia als bedeutender Wohnungsanbieter auch durch entsprechende flankierende Quartiersentwicklungen im Rahmen der Integration gefragt.

Ein positives Investitionsklima für die Wohnimmobilienmärkte zu schaffen bedeutet auch, die erforderlichen ökologischen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen ökonomisch gestaltbar zu machen, die Bereitstellung zusätzlichen Baulands und die Förderung der Akzeptanz privatwirtschaftlicher Immobilieninvestoren. Unterstützend besteht nach allgemeinem Verständnis die Notwendigkeit Regulierung abzubauen, insbesondere durch Verschlinkung von Bau- und Genehmigungsvorschriften. Das Investitionsklima könnte auch durch eine im Klimawandel begründete steigende Akzeptanz von Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden.

Mit Blick auf die Internationalisierungsstrategie könnten sich durch eine weitergehende Deregulierung der Wohnungsmärkte in anderen europäischen Ländern, wie beispielsweise Frankreich, weitere Chancen durch ein Engagement ergeben, soweit sich dadurch vergleichbare, unseren Akquisitionskriterien entsprechende Rahmenbedingungen ergeben würden. Aber auch weitere Akquisitionsoptionen in Schweden, Österreich und den Niederlanden könnten die Geschäftsentwicklung positiv beeinflussen.

Opportunistische Akquisitionen innerhalb der Wertschöpfungskette auch mit Blick auf das Value-add-Geschäft können zusätzliche Ertragspotenziale eröffnen. Das Value-add-Geschäft bietet vielfältige Ansätze zur Erweiterung des Angebots wohnungsnaher Dienstleistungen. So können sich durch den Ausbau unserer Geschäftsaktivitäten im Bereich der Mieterwunschkonzepte bei Modernisierung und Wohnungsgestaltung, im Bereich des Ausbaus der Dienstleistungen im Rahmen der Glasfasernetztechnik bis in die Wohnung (FTTH), im Bereich der Messdienstleistungen sowie im Bereich der Wohnumfeldgestaltung weitere Ertragspotenziale ergeben. Darüber hinaus könnten auch weitere Betreuungs- oder Servicedienstleistungen für unsere älteren Mieter Perspektiven zum Ausbau unseres Angebots bieten.

Unsere aktualisierte Unternehmensstrategie stellt auch auf die Weiterentwicklung von Mitarbeitern und Mitarbeiterzufriedenheit ab. Wir nutzen dabei neue Personalentwicklungskonzepte und gestalten aktiv die Neubesetzung von Stellen. Ziel ist es auch, die Frauenquote im Bereich der ersten und zweiten Führungskräfteebene zu erhöhen. Insgesamt können sich für Vonovia weitere Chancen durch die mit der Diversität einhergehenden Vorteile sowie durch Verbesserung der Attraktivität als Arbeitgeber ergeben.

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die Wohnungswirtschaft wird derzeit in erheblichem Maße von verschiedenen gesellschaftlichen und technologischen Megatrends beeinflusst. Auf Basis der Analysen des Statistischen Bundesamts ist zu erwarten, dass die Binnenmigration aus ländlichen Regionen in die großen Ballungszentren in den 2020er-Jahren unverändert anhalten wird. Die dadurch verursachte urbane Wohnungsknappheit könnte zusätzlich noch durch Zuwanderungseffekte aus den weltweiten Krisenregionen und die Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen verstärkt werden. Dies führt dazu, dass das Institut der Deutschen Wirtschaft davon ausgeht, dass in der ersten Hälfte des Jahrzehnts jährlich bis zu 283.000 Wohnungen fehlen könnten. Diese Entwicklungstendenz könnte dem Immobilienbestandsportfolio von Vonovia zugute kommen, das sich vor allem auf kleine und mittlere Wohnungsgrößen in den Metropolregionen konzentriert. Der zunehmenden Verknappung von bezahlbarem Wohnraum kann Vonovia aktiv durch sein Development- und Neubaugeschäft entge-

genwirken. Eine Verschlankung der behördlichen Rahmenbedingungen sowie die Bereitstellung von mehr Bauland stellen zusätzliche Chancen für das Development- und Neubaugeschäft dar.

Die Urbanisierungstendenz wird den Wohnungsmarkt jedoch nicht nur vor quantitative Herausforderungen stellen, sondern auch vor integrative Herausforderungen, denen Vonovia mit entsprechend zusätzlichen Quartiersentwicklungen begegnen kann und muss. Hierbei ist insbesondere der demografische Wandel hin zu einer alternden Gesellschaft anzuführen, der dazu führt, dass die Nachfrage nach altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum in den kommenden Jahren stetig zunehmen dürfte. Es könnten sich daher Chancen aus der altersgerechten Modernisierung und der Investition in neue innovative Wohnkonzepte ergeben.

Der in diesem Geschäftsjahr medial präsenteste Megatrend war sicherlich der Klimaschutz. Dabei ist die Fridays-for-Future-Bewegung nur das Spiegelbild eines seit Jahren voranschreitenden tiefgreifenden Wandels in der Gesellschaft. Der Klimaschutz kann weiterhin als das drängendste und wichtigste Problem in Deutschland angesehen werden. In diesem Marktumfeld könnte sich der bereits sehr frühzeitig festgelegte Fokus auf energetische Sanierungen als vorteilhaft erweisen. Schließlich können aktuell fast ein Drittel der CO₂-Emissionen in Deutschland auf Immobilien zurückgeführt werden. Darüber hinaus sieht sich Vonovia aber auch in der Rolle des Innovationstreibers. Im Geschäftsjahr 2020 ist z. B. ein Zentrum zur Erforschung der dezentralen Energienutzung in Zusammenarbeit mit dem Open District Hub e. V. der Fraunhofer-Gesellschaft entstanden, aus dem sich Vonovia mittelfristig Erkenntnisse zur möglichst klimaneutralen Energieversorgung des Immobilienbestands erhofft. Zur Unterstützung dieses Prozesses wurde das im Geschäftsjahr 2019 initiierte „1.000-Dächer“-Programm zur dezentralen Energieerzeugung im Jahr 2020 fortgeführt. Zum Jahresende 2020 besitzt Vonovia in Deutschland rund 400 Photovoltaik-Anlagen.

Ein sich verstärkendes Umweltbewusstsein könnte dazu führen, dass die Marke Vonovia wegen der energetischen Modernisierung zukünftig zunehmend positiv besetzt wird und dass Menschen energetisch vorteilhafte Wohnungen von Vonovia verstärkt nachfragen. Diese Art von Akzeptanz von Modernisierung unterstützt Vonovia bei den Bemühungen die Bestände weiterhin nachhaltig und zeitgemäß zu modernisieren; dies immer unter Berücksichtigung der sozialen Selbstverpflichtungen, die im Geschäftsverständnis zum Ausdruck kommen.

Chancen aus der operativen Geschäftstätigkeit

Der Megatrend der Digitalisierung wirkt auch auf die Immobilienwirtschaft. Vonovia investiert daher konsequent in die Erprobung und den Ausbau neuer Technologien, z. B. in Bereichen wie „Kunden-App“, „künstliche Intelligenz“ oder „Robotics“. Erste Projekte konnten im Jahr 2020 erfolgreich umgesetzt werden. Wir erwarten weitere Chancen durch ein konsequentes Ausrollen in mehreren Bereichen des Unternehmens.

So könnten im Sinne von „predictive maintenance“ zukünftig Schäden, beispielsweise an Aufzügen oder Heizungen, abgewendet werden, bevor sie überhaupt entstehen. Smart-Home-Systeme könnten dafür sorgen, dass Mieter ihre Energiekosten bewusst steuern. Und digitale Kommunikationsplattformen können den Dialog mit den Mietern verbessern. Die 2019 eingeführte Mieter-App ist ein gutes Beispiel dafür. Sie wurde sehr positiv angenommen und im Jahr 2020 vielfältig genutzt. Akquisitionsmöglichkeiten entlang der Wertschöpfungskette zur weiteren Implementierung digitaler Lösungen innerhalb der Prozesse, aber auch an den Schnittstellen, können für Vonovia hier weitere Ertragspotenziale eröffnen.

Die Digitalisierung könnte auch außerhalb von Vonovia weitere Chancen eröffnen. Eine Digitalisierung der öffentlichen Verwaltung könnte die angemahnte Verschlankung von Verwaltungs- und insbesondere Genehmigungsprozessen fördern und so beispielsweise durch schnellere Genehmigung von Bauanträgen das Development-/Neubaugeschäft von Vonovia positiv beeinflussen. Mit den bereits im Jahr 2018 getätigten Akquisitionen BUWOG und Victoria Park hat Vonovia begonnen, die Geschäftsaktivitäten in attraktiven europäischen Auslandsmärkten auszuweiten. Zudem haben wir im Jahr 2018 eine erste Beteiligung in Frankreich erworben. Im Jahr 2019 konnte durch die Akquisitionen des Akelius-Portfolios und Hembla die Expansion in Schweden fortgesetzt werden. Im Jahr 2020 haben wir eine Minderheitsbeteiligung am niederländischen Vesteda Residential erworben. Durch die weitere Fortführung dieser Strategie können sich weitere Wachstumschancen in Schweden, Österreich, Frankreich, den Niederlanden sowie auch in anderen europäischen Ländern ergeben.

Durch den möglichen Erwerb größerer Portfolios in Deutschland, aber auch durch gezielte kleine, sogenannte taktische Akquisitionen von einzelnen oder mehreren Gebäuden an spezifischen Standorten sowie durch gezielte Maßnahmen im Wohnumfeld sehen wir weiterhin die Chance, ganze Wohnquartiere in ihrer Art und Qualität zu verbessern und damit den Wohnwert für unsere Kunden und die Wertentwicklung unserer Wohnimmobilien zu erhöhen.

Vonovia bewirtschaftet seine Wohnungsbestände bundesweit mit standardisierten Systemen und Prozessen. Die Akquisition weiterer Immobilienportfolios bietet somit die Chance, einen zusätzlichen Wertbeitrag durch Skaleneffekte bei der Bewirtschaftung zu erzielen, indem die Kosten bezogen auf eine einzelne Wohnung reduziert werden können. Dies gilt analog auch für den entsprechenden Know-how-Transfer aus dem Bewirtschaftungssegment, dem Segment Value-add und auch aus dem Neubau- und Developmentsegment in andere europäische Zielmärkte. Mit dem Developmentsegment gibt Vonovia eine Antwort auf die drängende Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum in zentralen Lagen anzubieten. Auf der Basis der langjährigen Projektentwicklungserfahrungen des BUWOG-Teams werden wir an wachstumsstarken Standorten wie z. B. Berlin, Wien oder Hamburg weitere zeitgemäße und nachhaltige Immobilien entwickeln und damit unser Developmentgeschäft weiter ausbauen. Die Ausweitung des Developmentgeschäfts in andere Metropolregionen, auch unterstützt durch opportunistische Übernahmen, kann dabei weitere Ertragspotenziale erschließen. Die Bereitstellung zusätzlichen Baulands und der Erwerb entsprechend zusätzlicher Bauflächen kann das Developmentgeschäft insgesamt positiv beeinflussen. Die Verschlinkung und Deregulierung behördlicher Prozesse könnte die Entwicklung des Developmentgeschäfts zusätzlich unterstützen. Vonovia sieht weiterhin Chancen darin, den Neubau und das Developmentgeschäft durch Modulbau, seriellen Bau oder andere innovative Bauvarianten effizienter und kostengünstiger zu gestalten.

Unsere eigene Handwerkerorganisation ist verantwortlich für die Reparatur-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen für unsere Wohnimmobilien. Wir sind bemüht, kontinuierlich den Anteil der Eigenleistung durch unsere Handwerkerorganisation bei Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen sowie dem Bau neuer Gebäude auszuweiten und den Anteil der bezogenen Fremdleistungen zu reduzieren. Wir beabsichtigen, insbesondere aufgrund des Fachkräftemangels und der Verfügbarkeit entsprechender Kapazitäten, diesen Leistungsumfang auf alle Arten von technischen Maßnahmen zu erweitern und damit die Wertschöpfung aus diesen Leistungen zu Vonovia zu überführen. Ebenso arbeiten wir an neuen Baukonzepten, um sowohl einen hoch standardisierten, seriellen Modulneubau als auch einen flexibel, individuell skalierbaren Neubau zu ermöglichen, der je nach örtlichen Gegebenheiten variabel einsetzbar ist. Dies wird durch entsprechende personalwirtschaftliche Konzepte unterstützt.

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

Ende 2020 versorgen wir rund 300.000 Haushalte direkt mit einem Kabel-TV-Signal. Wir erwarten, dieses Geschäft in den nächsten Jahren noch weiter auszuweiten und um die Versorgung mit breitbandigem Datenzugang erweitern zu können.

Der Ausbau des Smart-Submetering, der funkbasierten Heizkostenerfassung, geht planmäßig voran. Bis Ende 2020 wurde die Umrüstung von über 195.000 Wohnungen vorgenommen. Wir planen, diese Geschäftstätigkeit in den nächsten Jahren in unserem Bestand weiter auszubauen.

Im Bereich der Energielieferung, d. h. des Vertriebs von Strom und Gas, haben wir im Geschäftsjahr 2020 unser Angebot weiter ausgebaut. Dieses wird gut vom Markt angenommen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden 20.400 private Stromkunden mit 27 GWh Strom und 2.700 private Gaskunden mit 13,6 GWh Gas beliefert. Wir erwarten, dass sich hier weitere Chancen durch die Ausweitung des Geschäftsvolumens ergeben.

Finanzielle Chancen

Vonovia hat in den vergangenen Jahren von günstigen Konditionen am Kapital- und Bankenmarkt profitiert. Anhaltend niedrige Inflationsraten sowie die zuletzt zu verzeichnende Abschwächung der konjunkturellen Entwicklung stärkt die Aussicht, dass das attraktive Zinsumfeld in Europa auch mittelfristig Bestand hat. Gemeinsam mit unserer seit vielen Jahren verfolgten Diversifizierungsstrategie bei der Liquiditätsbeschaffung bietet sich die Chance zur fortlaufenden Optimierung der Struktur und der Konditionen unserer finanziellen Verbindlichkeiten.

Eine Stärkung unseres Marktanteils in den Metropolregionen unserer Zielmärkte könnte sich positiv auf die Risikoeinschätzung unserer Kapitalgeber und Rating-Agenturen auswirken und somit unsere attraktiven Finanzierungsbedingungen weiter verbessern.

Unsere Investments in bezahlbaren Wohnraum sind mit einem weitestgehend konjunkturunabhängigen Cashflow verbunden. Die damit verbundene Stabilität bietet uns die Chance, unsere finanziellen Verbindlichkeiten auch in Zeiten ökonomischer oder politischer Krisen vergleichsweise sicher erfüllen zu können.

Prognosebericht

Geschäftsausblick

Vergleich der bisherigen Prognosen mit den Geschäftszahlen 2020

Trotz Corona-Pandemie war das Jahr 2020 für Vonovia ein positives Geschäftsjahr. Wir konnten in allen Geschäftssegmenten weiter wachsen. Durch ein konsequentes und schnelles Krisenmanagement und einen hohen Digitalisierungsgrad konnten wir der Corona-Krise erfolgreich begegnen.

In den Segmenten Rental waren nur geringfügige Corona Auswirkungen zu verzeichnen. Im Segment Value-add waren unsere Modernisierungsaktivitäten Corona-bedingt nur temporär und moderat beeinträchtigt. Im Segment Recurring Sales kam es vereinzelt zu Verzögerungen bei Wohnungsbesichtigungen. Durch erfolgreiche Projektentwicklungen und -fertigstellungen zeigte das Segment Development eine gute Performance.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns prognostizierten Steuerungskennzahlen, deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2020 sowie eine Prognose für das Geschäftsjahr 2021.

Die **Segmenterlöse Total** lagen mit rund 4,4 Mrd. € im Jahr 2020 um 6,3 % über dem Vorjahreswert von rund 4,1 Mrd. € und damit auf dem Niveau des zuletzt prognostizierten Werts.

Der **Adjusted NAV pro Aktie** lag mit 59,47 € im Jahr 2020 über dem Vorjahreswert von 52,00 € (+14,4 %). Darin enthalten sind Effekte aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von insgesamt 3,7 Mrd. € (2019: 4,1 Mrd. €). Gegenläufig war die Ausschüttung der Dividende – unter Berücksichtigung der Scrip-Dividende mit Annahmquote 40,7 % (2019: 45,8 %) – in Höhe von 504,6 Mio. € im Jahr 2020 (2019: 404,7 Mio. €). Der den **Adjusted NAV pro Aktie** ab 2021 ablösenden **EPRA NTA pro Aktie** lag mit 62,71 € im Jahr 2020 über dem Vorjahreswert von 54,88 € (+14,3 %).

Das **Adjusted EBITDA Total** stieg von 1.760,1 Mio. € um 8,5 % auf 1.909,8 Mio. €. Zuletzt prognostiziert war eine Bandbreite

von 1.875–1.925 Mio. €. Neben dem Ankauf Hembla per November 2019 (Ganzjähriger Ergebnisbeitrag im Jahr 2020) haben organisches Wachstum aus Neubau und Modernisierung zu dem Anstieg des Adjusted EBITDA beigetragen. Alle Segmente konnten ihr Adjusted EBITDA gegenüber dem Vorjahr steigern, der ursprünglich prognostizierte leichte Rückgang im Segment Recurring Sales ist nicht eingetreten.

Der **Group FFO** entwickelte sich von 1.218,6 Mio. € im Jahr 2019 um 10,6 % auf 1.348,2 Mio. € und lag damit über der zuletzt prognostizierte Marke am oberen Ende der Bandbreite von 1.275–1.325 Mio. €.

Unsere Kundenzufriedenheit gemessen am **CSI** lag 2020 um 8,6 % über dem Jahresdurchschnitt des Vorjahres und damit auf dem von uns zuletzt prognostizierten Niveau. Der CSI wird im Geschäftsjahr 2021 vom **Nachhaltigkeits-Performance-Index** abgelöst. Dieser beinhaltet neben dem CSI weitere wesentliche auf unsere Nachhaltigkeitsstrategie bezogene Kenngrößen (siehe Kapitel Steuerungssystem → **S. 83 ff.**).

Prognose für das Geschäftsjahr 2021

Unsere Prognose für 2021 basiert auf der für den Gesamt-konzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung, die Akquisition Bien-Ries sowie mögliche Chancen und Risiken und die erwarteten Auswirkungen der Corona-Pandemie berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche → **S. 89 ff.** und Grundlagen des Konzerns → **S. 46 ff.** beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe Kapitel Chancen und Risiken → **S. 124 ff.**).

Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen. In der Prog-

nose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Wir gehen davon aus, dass die Corona-Pandemie in allen Geschäftssegmenten keine nennenswerten Auswirkungen auf die operativen und finanziellen Kennzahlen und somit keine nennenswerte Auswirkung auf die zukünftige Geschäftsentwicklung haben wird. Derzeit beobachten wir eine stabile Nachfrage für Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte durch die Corona-Pandemie.

Für 2021 erwarten wir eine weitere Steigerung der Segmenterlöse Total. Das Berliner Abgeordnetenhaus hat Ende Januar 2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) beschlossen. Dieses trat im Februar 2020 in Kraft. Die Verfassungskonformität des Gesetzes ist weiterhin umstritten. Unter dem Vorbehalt der verfassungsmäßigen Gültigkeit des Mietendeckels sind

zukünftige Mieteinnahmen oder Mietentwicklungen bis in das Jahr 2025 zu reduzieren. Dieses könnte sich negativ auf die Verkehrswerte auswirken. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass sich in der Folge rückläufige Leerstandsquoten und Fluktuation sowie geringere Renditeanforderungen von Investoren (Yield Compression) kompensatorisch auf die Verkehrswerte auswirken werden. Für 2021 erwarten wir zudem eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und einen moderaten Anstieg des EPRA NTA pro Aktie ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen.

Es wird erwartet, dass zum Anstieg des Adjusted EBITDA Total sowie des Group FFO alle Geschäftssegmente beitragen werden. Die größten absoluten Zuwächse sind für die Segmente Rental und Development prognostiziert. Dabei wird u. a. unterstellt, dass eine mögliche CO₂-Steuer im Rahmen der Betriebskostenverordnung umlagefähig ist.

	Ist 2019	Prognose 2020	Prognose 2020 Quartalsmitteilung Q3 2020	Ist 2020	Prognose 2021
Segmenterlöse Total	4,1 Mrd. €	-	4,4 Mrd. €	4,4 Mrd. €	4,9-5,1 Mrd. €
Adjusted NAV pro Aktie*	52,00 €	ausgesetzt	ausgesetzt	59,47 €	ersetzt
EPRA NTA pro Aktie*	54,88 €	-	-	62,71 €	ausgesetzt
Adjusted EBITDA Total	1.760,1 Mio. €	1.875-1.925 Mio. €	1.875-1.925 Mio. €	1.909,8 Mio. €	1.975-2.025 Mio. €
Group FFO	1.218,6 Mio. €	1.275-1.325 Mio. €	Im Bereich oberes Ende 1.275-1.325 Mio. €	1.348,2 Mio. €	1.415-1.465 Mio. €
Group FFO pro Aktie*	2,25 €	ausgesetzt	ausgesetzt	2,38 €	ausgesetzt
Customer Satisfaction Index (CSI)	Rückgang um 8,0 %	Leicht über Vorjahr	Deutlich über Vorjahr	Anstieg um 8,6 %	-****
Nachhaltigkeits-Performance-Index	-	-	-	-	-100 %
Mieteinnahmen Rental	2.074,9 Mio. €	-2.300 Mio. €	-2,3 Mrd. €	2.285,9 Mio. €	2,3-2,4 Mrd. €
Organische Mietsteigerung	3,9 %	Steigerung um -4,0%**	Steigerung um -3,1%***	3,1 %	Steigerung um -3,0-3,8%****
Modernisierung und Neubau	1.489,5 Mio. €	1,3-1,6 Mrd. €	-1,5 Mrd. €	1.343,9 Mio. €	1,3-1,6 Mrd. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales	2.607	-2.500	-2.500	2.442	-2.500
Step-up Recurring Sales	41,3 %	-30 %	>35 %	39,6 %	-30 %

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

** Ohne mögliche Einmalabsenkung gem. Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBIn).

*** Prognose beinhaltet eine Einmalabsenkung gem. Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBIn).

**** Einführung einer neuen nichtfinanziellen Steuerungskennzahl Nachhaltigkeits-Performance-Index im Geschäftsjahr 2021, die den bisherigen CSI beinhaltet. Daher keine Guidance.

***** Je nach Nichtgültigkeit/Gültigkeit des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBIn) per Ende 2021 erwarten wir die Mietsteigerung am oberen/unteren Ende der Prognose.

Bochum, den 23. Februar 2021

Der Vorstand

Rolf Buch
(CEO)

Arnd Fittkau
(CRO)

Helene von Roeder
(CFO)

Daniel Riedl
(CDO)

