Zusammengefasster Lagebericht

Mit unserer Strategie leisten wir einen Beitrag zur Lösung der Zukunftsaufgaben, die sich uns durch die aktuellen Megatrends stellen. Unser nachhaltiges und robustes Geschäftsmodell ist auch im Pandemiejahr 2021 die Grundlage für eine positive Geschäftsentwicklung gewesen. Durch die Vereinigung der Geschäfte von Deutsche Wohnen und Vonovia können die Zukunftsaufgaben zum Nutzen aller noch kraftvoller adressiert werden.

56 Grundlagen des Konzerns
63 Innovationsplattform Vonovia
66 Nichtfinanzielle Konzernerklärung
91 Portfoliostruktur
100 Unternehmenssteuerung
105 Wirtschaftsbericht
131 Weitere gesetzliche Angaben
132 Chancen und Risiken
145 Prognosebericht

Grundlagen des Konzerns

Gesellschaftliche Megatrends als Rahmenbedingungen des Wohnimmobilienmarktes

Auch im Jahr **2021** hatten die ungeahnten Auswirkungen der **Corona-Pandemie** die Welt in ihrem Griff. Dies betraf die bekannten negativen Auswirkungen auf die Volkswirtschaften einerseits, wirkt aber weit in die psychologischen und soziologischen Sphären hinein. Es ist zu erwarten, dass sich die Lebens- und Arbeitsgewohnheiten der Menschen durch die Pandemie langfristig verändert haben werden, wenngleich eine große Sehnsucht nach alter Normalität besteht. Mitten in der vierten Welle der Pandemie mit immer neuen Virusmutationen lässt sich nur schwer prognostizieren, welche ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen hieraus entstehen bzw. sich verstärken.

Neben Corona waren im Jahr 2021 wieder **extreme Wetterphänomene** auffällig, deren Ursachen – im Wesentlichen weitgehend einhellig – im **weltweiten Klimawandel** gesehen werden, verursacht durch den menschengemachten Anstieg der Durchschnittstemperaturen. Hier ist die Katastrophe im Ahrtal exemplarisch zu nennen. 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.

Deshalb gehen die Anforderungen an die Unternehmensstrategien und Geschäftsmodelle heutzutage über das Erfordernis, Renditen zu erwirtschaften, weit hinaus. Unternehmen müssen der Öffentlichkeit die **Nachhaltigkeit** von Strategie und Geschäftsmodell im Sinne von Nachhaltigkeitszielen darlegen. Anderseits sind auch die Risiken aus den **Megatrends**, insbesondere aus dem Klimawandel, darzustellen. Es ist somit heute den unterschiedlichsten Stakeholdern und deren Informationsbedürfnissen an das Unternehmen als gesellschaftlichem Akteur Rechnung zu tragen. Aus dem Shareholderansatz entwickelt sich zunehmend ein Stakeholderansatz; Unternehmen haben ihre sogenannte Licence to Operate darzulegen.

Die seit geraumer Zeit erkennbaren Megatrends **Urbanisierung und Wohnungsmangel, Klimaschutz und CO_2-Reduktion**, **Digitalisierung** sowie **demografischer Wandel** sind im Zusammenhang mit den jüngsten Entwicklungen der Pandemie ebenfalls auf ihre ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Implikationen für Strategie und Geschäftsmodell hin neu zu würdigen.

Ziel ist es, im Kontext der Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft Anpassungsfähigkeit und Innovationskraft als zentrale Fähigkeiten zur Bewältigung der Zukunftsaufgaben zu bewahren.

Vonovia verpflichtet sich im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie klar und deutlich den Klimaschutzzielen und einem nahezu CO_2-neutralen Gebäudebestand bis 2045 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 und für den Verkauf sowie das Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen. Diese wohnungsnahen Dienstleistungen umfassen im Wesentlichen das Angebot von Kabel-TV, Energiedienstleistungen, automatisierter Zählerablesung und die seniorengerechte 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 Backoffice-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 CO_2-Reduktion im Immobilienbestand sowie durch Innovationen auf den Gebieten Energiemix, Materialien, Biodiversität sowie Emissionen und Abfall beitragen.

Dimensionen der Nachhaltigkeit bei Vonovia

E Environmental	S Social	G Governance
Beitrag zu Klimaschutz und CO_2-Reduktion. > Umwelt und Klima > Nachhaltiges Bauen und Entwickeln	**Gesellschaftliche, soziale Verantwortung für unsere Mieter, Kunden und Mitarbeiter.** > Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung > Wohnraum und Kunden > Unternehmenskultur und Mitarbeiter	**Zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung.** > Verantwortungsvolles Wirtschaften und Unternehmensführung > Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt

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. In der Startphase einer jeden Quartiersentwicklung werden die Bewohner im Rahmen einer Bürgerbeteiligung in die Planungen einbezogen, um ein gemeinsames Zielbild zu entwerfen. Neben den strategischen Quartiersbeständen (Urban Quarters) gibt es strategische Solitärbestände (Urban Clusters), auf die die Handlungsoptionen der Strategie und des Geschäftsmodells adaptiv angewendet werden.

Die große Anzahl an Urban Quarters und Urban Clusters im urbanen Raum ermöglicht es Vonovia, mit ihrer Strategie die Aufgabenstellungen aus den Megatrends zu adressieren. Etwa 70 % des Vonovia-Bestands (exkl. Bestände Deutsche Wohnen) befindet sich in zusammenhängenden Urban Quarters, d. h. Quartieren mit in der Regel mehr als 150 Wohnungen. Dabei geht bei Vonovia die Gestaltung von lebenswertem Wohnraum immer auch mit dem Erkennen von Bedürfnissen in den betreffenden sozialen Strukturen einher, wobei der Geschichte dieser Quartiere Rechnung getragen wird. 2021 befanden sich 15 Quartiersentwicklungen in der operativen Umsetzung, darüber hinaus wurden zwei Neubauquartiere fertiggestellt. Für weitere 20 Quartiersentwicklungen wird die operative Umsetzung derzeit intensiv vorbereitet, zusätzlich befinden sich weitere Neubauquartiere in Vorbereitung.

Zusätzlich zur Umsetzung sozialer Projekte, der Einrichtung von Treffpunkten, der Ansiedlung von Ärzten oder Supermärkten sowie kulturellen Angeboten bieten Urban Quarters eine ideale Plattform zur Implementierung von neuen und innovativen Produkten. Auch das Developmentgeschäft folgt dem nachhaltigen Quartiersgedanken.

Für seine **Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** 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 505.000 **eigenen Wohnungen** in fast allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands. Dazu kommt ein Bestand von rund 38.000 Wohneinheiten in Schweden und rund 22.000 Wohneinheiten in Österreich. Der Gesamtverkehrswert beträgt 97,8 Mrd. € und das Nettovermögen nach EPRA-Definition 51,8 Mrd. € (European Public Real Estate Association; EPRA). Neben den eigenen Wohnungen verwal-

tet Vonovia rund 71.000 Wohnungen für Dritte. Damit stellt Vonovia in Deutschland, Österreich und Schweden jeweils eines der führenden Wohnungsunternehmen dar, allerdings mit einem insbesondere für Deutschland geringen Marktanteil von rund 2,1 % 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 Werkswohnungsbau des Ruhrgebiets und reichen bis ins 19. Jahrhundert. So haben Deutsche Annington und GAGFAH ihren Ursprung in Wohnungsbaugesellschaften, die für Arbeiter, Angestellte und Beamte preisgünstigen Wohnraum bauten. Darunter befinden sich viele Siedlungen bzw. Quartiere, 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 **586 Quartiere** (ohne Deutsche Wohnen) stellen für Vonovia ein Alleinstellungsmerkmal dar und sind Dreh- und Angelpunkt für Antworten auf die aktuellen Megatrends. Die Geschichte zu den Wurzeln von Vonovia wurde im Jahr 2021 durch die Übernahme der Deutsche Wohnen-Gruppe fortgeschreiben. Zudem feierte Vonovia 2021 das **70-jährige Jubiläum der BUWOG,** die österreichische Wurzeln aufweist. Die BUWOG wurde vom österreichischen Staat als Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete geschaffen und schließlich privatisiert. In dieser Zeit entwickelte sich BUWOG zum führenden Immobilienentwickler in Deutschland und Österreich. Die schwedischen Bestände entstammen dem sog. Millionenprogramm der 1960er und 1970er Jahre. In Rahmen dieses Programms sollte einfacher Wohnraum zu niedrigen Mieten geschaffen werden. Aufgrund von Modernisierungs- und Entwicklungsnotwendigkeiten wurden ausgewählte Bestände in und um Stockholm, Malmö und Göteborg schließlich durch Victoria Park und Hembla als Investoren erworben.

Die Integration der **Deutsche Wohnen**-Organisation und -Prozesse in die Vonovia-Strukturen wird die Aufgabe des Jahres 2022 für das Unternehmen sein.

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. Gemäß Grundsatzvereinbarung (Business Combination Agreement) mit Deutsche Wohnen wird das Unternehmen aus Bochum und Berlin geführt. Zum 31. Dezember 2021 gehörten 736 rechtliche Einheiten bzw. Gesellschaften (davon 441 im Inland) zur Unternehmensgruppe von Vonovia. Eine detaillierte Anteilsbesitzliste der Vonovia SE ist im Anschluss an den Konzernanhang aufgeführt.

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

Zur Wahrnehmung 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 565.000 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 Wohnumfeldorganisation sowie wohnungsnahe Dienstleistungen (**Value-add**) 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. Die Integration von Akquistionen, so auch jetzt im Jahr 2022 für die Prozesse und Organisation der Deutsche Wohnen folgt einem eingeübten formalisierten Prozess.

Darüber hinaus wird Vonovia im Rahmen von **Neubau- und Developmentmaßnahmen**, Nachverdichtung und Aufstockung zunehmend 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. Die Zuordnung der Aktivitäten von Deutsche Wohnen erfolgt im Rahmen der Integration. Einzelheiten zur Geschäftsteuerung sind im Kapitel Steuerungssystem dargestellt.

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

Zentral	Regional	Shared Services
Portfoliomanagement > Investitionsmanagement > Mietenkalkulation > Mietentwicklungs-management	**Asset-Management** > Strategische Portfolioentwicklung > Stakeholder-Management	> Einkauf > Finanzen/Steuern > Rechnungswesen > Controlling > Recht > IT > Personal > Unternehmens-kommunikation
Zentrales Immobilien-management > 24/7 Kundenservice > Mietvertrags-management > Disposition Außendienst > Buchhaltung	**Property-Management** > Lokale Bewirtschaftung > Objektbetreuung > Vermietung	
	Value-add-Management > Technischer Service > Modernisierung > Wohnumfeld	
	Development > Integrierte Developmentplattform > Development to sell/to hold	

Strategie

Die nachhaltige Strategie von Vonovia ist akzeptiert und tragfähig

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 stärkere Dynamik der sogenannten **Megatrends**, sondern auch der immer stärkere Ruf verschiedenster Anspruchsgruppen nach einem **nachhaltigen Geschäftsmodell** machen es erforderlich, die Strategie laufend zu fokussieren und speziell die **Nachhaltigkeitsaspekte** dieser bisher so erfolgreichen Strategie noch deutlicher herauszuarbeiten bzw. gezielt zu ergänzen, um die **Zukunftsfähigkeit von Strategie** und Geschäftsmodell sicherzustellen.

Die Strategie, die auch zukünftig ein **wirtschaftlich erfolgreiches Geschäftsmodell als Kern** haben wird, greift ausdrücklich nachfolgende Nachhaltigkeitsthemen auf:

> Beitrag zu Klimaschutz und CO_2-Reduktion (E)
> Gesellschaftliche, soziale Verantwortung für unsere Mieter, Kunden und Mitarbeiter (S)
> Zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung, die sich an den Best Practices des Corporate Governance Kodex orientiert (G).

Die Strategie adressiert dabei gezielt auch die Ziele zur nachhaltigen Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) der UNO sowie die konkreten ESG-Ziele europäischer und nationaler Standardsetzer. Vonovia hat sich deshalb selber einen Klimapfad auferlegt. Ausdruck der Integration von Nachhaltigkeit in der Strategie ist ferner die Erweiterung des Steuerungssystems um nichtfinanzielle Kennzahlen, insbesondere in Form der Einführung des Nachhaltigkeits-Performance-Index ab 2021.

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, Investor Relations, Controlling, Rechnungswesen und Business Innovation angehören. Um die Nachhaltigkeitsbestrebungen richtig zu kalibrieren, hatte Vonovia bereits im Jahr 2020 eine **Wesentlichkeitsanalyse** durchgeführt, die auch im Jahr 2021 unverändert gültig war. Daraus wurden Handlungsfelder abgeleitet und ein Nachhaltigkeitsfahrplan entwickelt. Außerdem werden Chancen und Risiken aus den Handlungsfeldern im Rahmen des Risikomanagements überwacht.

Lösungen zum Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft unter Einbindung von Innovationen und neuen Technologien werden im Wesentlichen 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. Weiterhin erfolgt für das Jahr 2021 erstmalig die Berichterstattung nach den Anforderungen der EU-Taxonomie. Bei allen Entscheidungen werden zukünftig ihre Einflüsse auf die Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt werden.

Hoher Reifegrad der 4+2 Strategie

Die bereits eingeführten 4+2-Strategieansätze lassen sich wie folgt kurz zusammenfassen. 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.

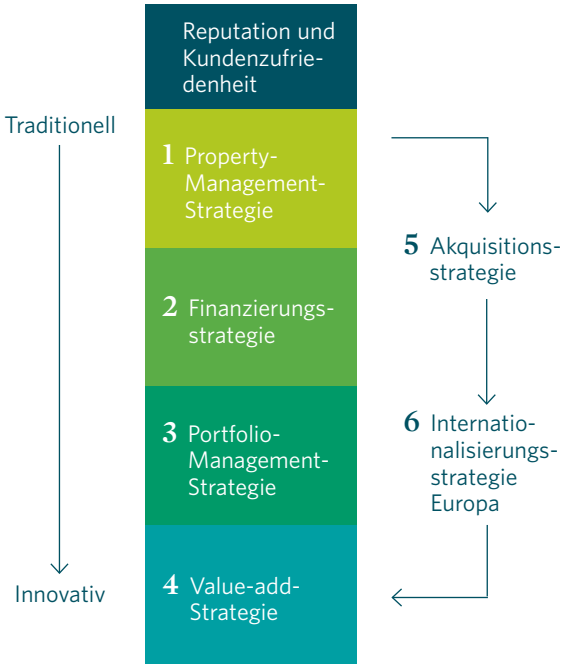
Die **Finanzierungsstrategie** kann im Kern als umgesetzt betrachtet werden. Der Verschuldungsgrad gemessen durch den LTV (Loan-to-Value) befindet sich nachhaltig im Zielkorridor von 40 % bis 45 %. Aufgrund der breiten Basis an Eigen- und Fremdkapitalgebern und des unserer Gesellschaft von den Rating-Agenturen S&P, Moodys sowie Scope erteilten sog. Investment-Grade-Ratings verfügt Vonovia über einen sehr guten Zugang zu den internationalen Fremd- und Eigenkapitalmärkten. Die Erhaltung der Credit-Ratings, die Optimierung der Finanzierungsstruktur und des Fälligkeitsprofils, die Diversifizierung der Finanzierungsquellen sowie 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 nicht strategischen Beständen wird das Portfolio zielgerichtet bereinigt. Durch taktische Akquisitionen, Modernisierung, Neubau- und Developmentmaßnahmen wird das Portfolio andererseits zielgerichtet aufgewertet. Vonovia investiert in seine strategischen Bestände der Urban Quarters und Urban Clusters insbesondere entlang des Klimapfades im Sinne der Nachhaltigkeit und entlang seiner Innovationsstrategie. 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.

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 innovative Dienstleistungsansätze und Geschäftsmodelle zur Steigerung der Kundenzufriedenheit und nehmen entsprechende Aktivitäten in unser Angebotsspektrum auf. Die bereits erfolgreich etablierten Dienstleistungsfelder der Value-add-Strategie umfassen im Wesentlichen die Handwerker- und Wohnumfeldorganisation, 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 EPRA NTA pro Aktie beurteilt; dabei wird eine Finanzierung mit 50 % Eigenkapital und 50 % Fremdkapital unterstellt. Außerdem darf eine Akquisition das stabile Long-Term Issuer 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 bestehen. In den vergangenen Jahren ist Vonovia durch eine Vielzahl von Akquisitionen gewachsen.

Die 4+2-Säulen unserer Strategie

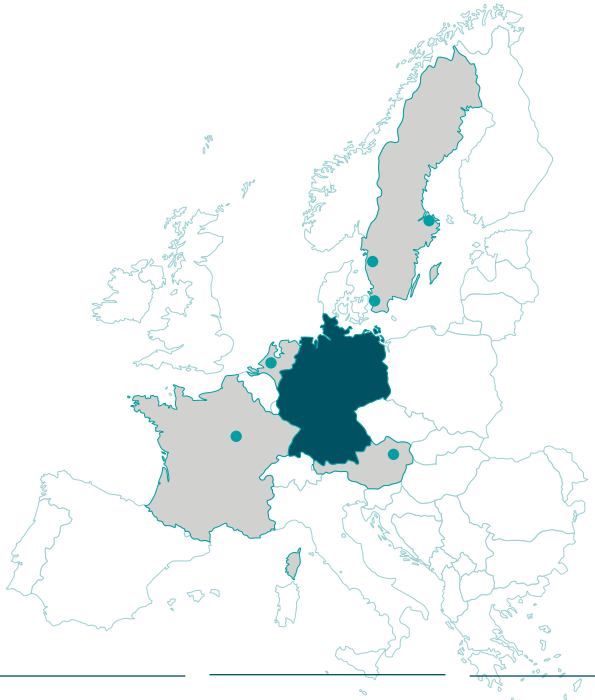


1 Bewirtschaftungsplattform/Mandant Österreich/Digitalisierung
2 LTV/Finanzierungsstrategie/Finanzrisikomanagement
3 Portfoliomanagement/Verkauf Recurring und Non-core/Investitionsstrategie/Development und Neubau
4 Wohnungs- und immobiliennahe Services/Geschäftsentwicklung/Digitalisierung
5 Opportunistische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

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, das 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 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 etablierte Geschäft in Deutschland, Österreich und Schweden nicht beeinträchtigen und muss ein beherrschbares bzw. begrenztes Risikopotenzial aufweisen.

Europäische Märkte



Deutschland	Schweden	Österreich	Niederlande	Frankreich
15 urbane Wachstumsmärkte	Stockholm, Göteborg, Malmö	Wien (schwerpunktmäßig)	Randstad (Großraum Amsterdam/Rotterdam)	Île-de-France (Großraum Paris)

Innovationsplattform Vonovia

Innovationen als Basis der Lösungen

Auch das Jahr 2021 zeigte, dass die Anforderungen durch die Entwicklungen von sozialen, ökologischen, politischen sowie technologischen Rahmenbedingungen weiterhin Bestandskraft haben und sich auf die Erwartungen verschiedener Anspruchsgruppen und demzufolge auch auf bestehende Geschäftsmodelle von Vonovia gleichermaßen auswirken.

Dies bestätigt die maßgebliche Bedeutung der im letzten Jahr formulierten Strategie, Innovationen weiter voranzutreiben und dabei auch die Aspekte der Kundenorientierung, Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit bestehender Geschäftsmodelle zu fördern. Insbesondere im Kontext der Energiewende versteht sich Vonovia als Akteur mit gesellschaftlicher Verantwortung und denkt hinsichtlich innovativer Lösungen über das reine Vermietungsgeschäft hinaus.

Über den Bereich Innovation und Business Building treibt Vonovia relevante Ideen auf allen Ebenen des Konzerns voran und arbeitet hierbei in enger Abstimmung mit verschiedenen Fachbereichen zusammen. So konnte ein Innovations-Ökosystem mit stringenten Prozessen im Konzern implementiert werden, mit dem Vonovia über entsprechende Fähigkeiten verfügt und auch weiterhin Ressourcen aufbaut. Dabei stellt eine kunden- sowie datenzentrierte Perspektive die Grundlage für die Skalierung von neuen Produkten und Services dar.

Innovation ist bei Vonovia strategisch verankert. Durch die große Anzahl an Quartieren im Bestand ist das Potenzial gegeben, zukunftsfähige Lösungen hinsichtlich innovativer Technologien und neuer Services entlang der Megatrends zu entwickeln. Die innovativen Ansätze werden aber nicht nur auf die Quartiere (Urban Quarters) angewendet, sondern ebenso selektiv auf die Urban Clusters adaptiert.

Das innovative Quartier der Zukunft: Vernetzung und smarte Sektorenkopplung

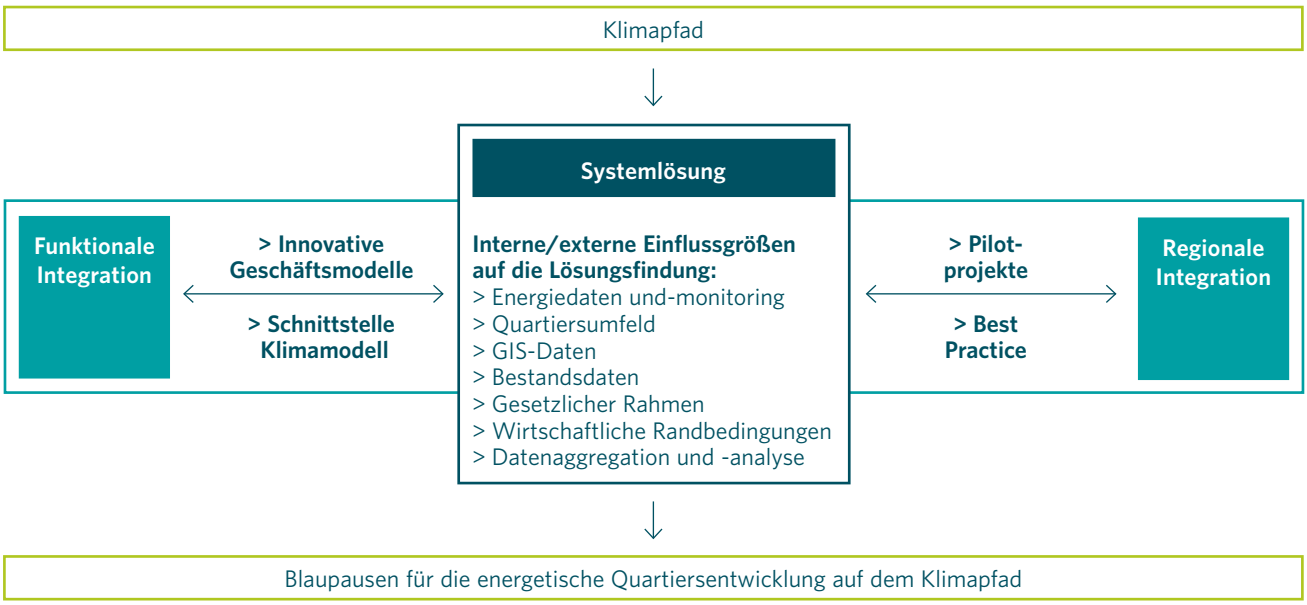
Auf dem Weg zu einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 sind die Quartiere bei Vonovia als zentraler Dreh- und Angelpunkt definiert. Innovationen und eine ganzheitliche Betrachtung der Quartiere hinsichtlich sozialer, ökologischer und ökonomischer Faktoren sind für die Umsetzung der Energiewende maßgeblich.

Da jedes Quartier aufgrund von unterschiedlichen lokalen Gegebenheiten einzigartig ist, werden diese individuell betrachtet, um innovative Lösungen umzusetzen. Aus diesem Grund wird ein Baukastenprinzip entwickelt, in dem skalierbare Lösungen für die Kopplung der Sektoren Wärme, Strom und Mobilität zukünftig passgenau in unterschiedlichen Quartieren eingesetzt werden können. Zusätzlich zu den bereits vorhandenen Lösungen wird der Markt stetig hinsichtlich neuer Technologien und ihrer Skalierbarkeit analysiert, um den Klimapfad effizient erreichen zu können.

Des Weiteren liegt der Fokus auf dezentraler Energieversorgung mit dem Einsatz erneuerbarer Energien. Hierbei spielen die intelligente Erzeugung, Speicherung und der Verbrauch eine wichtige Rolle. Mit der Inbetriebnahme der Energiezentrale der Zukunft in Bochum-Weitmar konnte ein Meilenstein erreicht werden. Das innovative Forschungslabor versorgt 81 Wohneinheiten im Quartier mittels innovativer Technologien (u. a. Elektrolyseur, Brennstoffzelle, Wasserstoffspeicher). Der benötigte Strom wird ebenfalls lokal durch eigene Photovoltaik-Anlagen erzeugt. Durch erste Forschungsergebnisse können bereits jetzt schon mit kalter Nahwärme 2.0 höhere Effizienzgerade erreicht werden. Somit wird das Quartier zukünftig in milden Wintern wärmeautark. Auch ein Batteriespeicher sowie Wasserstoffspeicher sind Teil der Energiezentrale.

Neben der rein technologischen Betrachtungsweise werden im Innovationsprozess auch soziale Komponenten berücksichtigt, damit Mehrwerte auf allen Ebenen geschaffen werden können. Ziel ist es, die Bewohner untereinander und die Gebäude im Quartier smart miteinander zu vernetzen.

Energetische Quartiersentwicklung



Kundenzentrierte Lösungen und Prozesse

Der iterative Innovationsprozess wird im Konzern durch das unternehmensübergreifende Innovationsmanagement entlang der Projektpipeline gesteuert, um sicherzustellen, dass neue Ideen von der Generierung bis zur Serienreife den Bedürfnissen der Mieter entsprechen. Um neue Ideen zu generieren, liegt der Fokus auf dem Open-Innovation-Ansatz. Neben der Suche nach Trends und Themen mittels verschiedener Tools werden auch Ideation-Workshops mit unterschiedlichen Stakeholdern durchgeführt. So können zahlreiche neue Ideen generiert werden. Die interne Innovationskraft wird durch das Start-up-Scouting und bilaterale Kooperationen in unterschiedlichen Bereichen des Konzerns unterstützt.

Unter anderem wurden in Zusammenarbeit mit der Gründerallianz Ruhr Use Cases ausgeschrieben und gemeinsame Projekte mit Deep-Tech-Start-ups initiiert. Neben den Kooperationen mit externen Ökosystemen werden auch strategische Partnerschaften mit Universitäten und Forschungseinrichtungen gefördert. Beispielsweise konnte hier die Quartiersakademie in Zusammenarbeit mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum aufgebaut werden, die entlang der Megatrends praxisnahe Fallstudien bearbeitet.

Start-up-Scouting als strategischer Fokus im Innovationsprozess

Gezieltes Trend- und Start-up-Scouting entlang der Megatrends ...

> Klimawandel
> Urbanisierung
> Daten und Digitalisierung
> Demografischer Wandel

... zur Unterstützung der langfristigen Strategie

> Innovation und Geschäftsmodelle
> CO_2-neutraler Bestand bis 2045
> Gesellschaftliche/soziale Verantwortung
> Quartiere ganzheitlich entwickeln

Dateninfrastruktur aufbauen für mehr Transparenz und Effizienz

Im Kontext der Megatrends und des technologischen Fortschritts im Gebäudesektor steht das Vorantreiben datengetriebener Use Cases zur Steigerung der Transparenz und Effizienz im Fokus. Gleichzeitig wird eine Basis geschaffen, um innovative Produkte und Services für unsere Kunden zu entwickeln. So versteht Vonovia den Bereich Advanced Analytics als wesentlichen Treiber bei der Entwicklung neuer Geschäftsmodelle.

Vor diesem Hintergrund wird bei Vonovia die gegebene Dateninfrastruktur konsequent weiterentwickelt und beispielsweise um innovative Ansätze aus dem Bereich Location Analytics erweitert. Im Zuge der Zusammenarbeit mit der Gründerallianz Ruhr wurde im Jahr 2021 mit zwei europäischen Start-ups eine Proof-of-Concept-Phase gestartet. Es können nun sogenannte Points of Interest und eine Vielzahl von frei verfügbaren Datenpunkten über die Gegebenheiten in mehr als 500 Quartieren und ihrem direkten Umfeld in einer interaktiven Kartenapplikation visualisiert werden. Dadurch lässt sich bisher lokal fragmentiertes

Erfahrungswissen zentral erschließen. Zudem soll mit der umfangreichen Nutzung von Daten auch den zukünftigen Kunden durch passgenaue Wohnungsangebote ein erkennbarer Mehrwert geboten werden. Hierbei verschreibt sich Vonovia stets der konsequenten Berücksichtigung aller relevanten Datenschutzaspekte.

Zur Ableitung einer langfristigen Klimastrategie und genauen Zielverfolgung hat Vonovia zusammen mit right.based on science und d-fine das Dekarbonisierungstool entwickelt. Mittels dieses Tools sind alle Gebäude bei Vonovia mit ihren energetischen Daten digital abgebildet. Für jedes Gebäude wird ein Klimapfad simuliert, auf verschiedenen räumlichen Ebenen kann dieser aggregiert dargestellt werden. Durch die Berechnung der X-Degree-Compatibility-Kennzahl kann die langfristige Klimawirksamkeit des Portfolios ermittelt werden. Auf diesem Weg wird für jedes Gebäude transparent dargelegt, ob es zum Klimaziel von Vonovia beiträgt.

Skalierung von Innovationen

Vonovia kann im Jahr 2021 auf verschiedene Projekte zurückblicken, die erfolgreich umgesetzt wurden und sich von der ersten Idee zu einer skalierbaren Innovation entwickelt haben. Somit konnten neue Geschäftsmodelle und Services aufgebaut werden.

Stringenter Innovationsprozess

Mit der Fertigstellung der Belegung des eintausendsten Daches mit Photovoltaik-Anlagen wurde der Grundstein zur Nachhaltigkeit und kommerziellen Nutzung erneuerbarer Energien gelegt. Nun liegt der Fokus auf der Skalierung der Installation von Photovoltaik-Anlagen, um Quartiere ganzflächig mit nachhaltiger Energie zu versorgen. Die Installationskapazitäten werden mittelfristig verzehnfacht und bis zum Jahr 2030 über 200 MW_p Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern installiert. Zur Umsetzung dieses Projektes werden in Zukunft bis zu 100 Mitarbeiter in den Bereichen Planung und Installation eingestellt. Des Weiteren soll die Begehung der Dachflächen durch den Einsatz von Drohnen effizienter gestaltet werden, um digitale 3D-Modelle der Dachflächen zu erzeugen. Außerdem werden zukünftig vormontierte Teilanlagen genutzt, damit automatisiert große Dachflächen effizient mit Photovoltaik-Modulen belegt werden können. Im Jahr 2021 wurde die Installation aller Photovoltaik-Anlagen auf Mieterstrom umgestellt, um Mieter durch das Angebot von Gründirektstrom an der lokalen Stromerzeugung im Quartier zu beteiligen und ein günstiges Grünstromprodukt anbieten zu können.

Im Zusammenhang mit dem EU-Projekt Interreg Nordwesteuropa „Mustbeo“ wird in Bochum eine erste energetische Sanierung nach dem Energiesprong-Prinzip umgesetzt. Diese innovative Lösung im Bereich der Gebäudesanierung wird als essenzieller Klimapfadbaustein auf dem Weg zu einem nahezu CO_2-neutralen Bestand definiert. Das Projekt umfasst drei Wohnhäuser mit 24 Wohnungen und 1.164 m^2 Wohnfläche. Mit dem angewendeten Verfahren werden die Gebäude durch serielle Sanierung schnell und effizient nachgerüstet und sind nach der Sanierung klimaneutral (Net-Zero-Standard). Dazu werden die Häuser mit 3D-Scans erfasst und dämmende Fassadenelemente millimetergenau vorgefertigt, die auf der Baustelle nur noch montiert werden müssen. Zusätzlich werden passende Photovoltaik-Module installiert und die Heiztechnologie erneuert. Hierzu zählt der Umstieg auf eine effiziente Wärmepumpe als Wärmeversorgung. Darüber hinaus werden im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie innovative Beschaffungs- und Recyclingprozesse fokussiert. Des Weiteren erfolgt eine stetige Überprüfung von bereits etablierten Technologien zur Optimierung der Prozesse. Ziel ist es, einen hohen Wohnkomfort durch geringe Sanierungszeiten zu gewährleisten.

Immer mehr digitale Technologien ziehen in die Vonovia-Gebäude ein. Bereits heute funken nahezu alle Aufzüge ihren Betriebszustand in Echtzeit an die Technikzentrale. Die Informationen der Aufzugsanlagen werden gebündelt auf einer digitalen Plattform dargestellt und bieten einen Überblick über Statistiken, Berichte sowie Betriebsdaten. Schlüssel hierzu ist die Anwendung von Technologien aus dem Bereich Internet der Dinge (kurz: IdW), die datenbasierte Entscheidungen erlauben und dazu beitragen, den technischen Zustand ortsunabhängig und effektiv analysieren zu können. Eine weitere Technologie ist die Fernüberwachung der Zentralheizungen im Bestand, die 2022 serienmäßig ausgerollt wird. Auf diese Weise können CO_2-Emissionen der Gebäude durch eine optimierte Steuerung reduziert und gleichzeitig Störungen durch eine deutlich verbesserte Meldekette schneller als bisher beseitigt werden.

Nichtfinanzielle Konzernerklärung

Erläuterungen zu den Berichtsinhalten und der Rahmensetzung

Der Umfang und die Qualität der Unternehmensberichterstattung zu nachhaltigen Themen nimmt unvermindert zu und entwickelt sich weiter zu einer integrierten Betrachtungsweise. Insbesondere in der Risikobewertung, aber auch in der Strategiebeschreibung oder im Governance-Bericht finden sich bereits wesentliche Elemente einer nachhaltigen unternehmerischen Ausrichtung.

Für Vonovia ist eine hohe Transparenz gegenüber den zahlreichen Anspruchsgruppen von besonderer Bedeutung. Wir gehen mit den sich verändernden Bedürfnissen der Akteure am Kapitalmarkt mit und nähern uns schrittweise einer integrierten Berichterstattung an. Diese nichtfinanzielle Konzernerklärung verweist daher an verschiedenen Stellen – beispielsweise bei der Beschreibung des Geschäftsmodells oder bei der Risikobewertung – auf Kapitel im Lagebericht, in denen hier geforderte Angaben berichtet werden. Wir untermauern damit unser Verständnis eines nachhaltigen Geschäftsmodells, in dem alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (ESG) im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie in den einzelnen Geschäftsprozessen verankert sind. Siehe hierzu Kapitel → **Grundlagen des Konzerns**.

Die Unternehmensberichterstattung der Vonovia SE umfasst eine nichtfinanzielle Konzernerklärung, die ihre rechtliche Grundlage in den §§ 315b, 315c i. V. m. §§ 289c bis 289e HGB hat. Bei ihrer Erstellung wurden die Rahmenwerke der Global Reporting Initiative (GRI) zur Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie des UN Global Compact berücksichtigt. Dieser Orientierung wird auch im Nachhaltigkeitsbericht gefolgt. Darüber hinaus nutzen wir die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), die wir im Abschnitt → **Umweltbelange** beschreiben. Die erstmalige Beschreibung der Vorgaben des delegierten Rechtsaktes zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 unter Anwendung der Artikel 8 und 10 (sog. EU-Taxonomie) erfolgt im Abschnitt → **Taxonomie** dieser nichtfinanziellen Konzernerklärung.

Am 30. September 2021 erlangte die Vonovia die Kontrolle über die Deutsche Wohnen. Dieser Tag gilt damit als erster Tag der Konsolidierung. Die erfolgreiche Übernahme der Deutsche Wohnen schafft die Grundlage, um den zentralen gesellschaftlichen und ökologischen Herausforderungen in der Immobilienwirtschaft noch besser zu begegnen und ein führendes europäisches Immobilienunternehmen zu formen. Der im Jahr 2022 beginnende Integrationsprozess soll zu Beginn 2023 abgeschlossen sein. Der konzernweite Integrationsprozess umfasst die Konsolidierung der Konzepte, angewandten Due-Diligence-Prozesse sowie Ziele und Ergebnisse bezüglich der im Wesentlichkeitsprozess von Vonovia festgelegten nichtfinanziellen Themen gemäß § 289c HGB. Siehe auch Kapitel → **Grundlagen des Konzerns**.

Die Deutsche Wohnen SE wird damit erstmals ab Oktober 2021 in den Konzernabschluss sowie in die nichtfinanzielle Konzernerklärung der Vonovia SE einbezogen. Dazu wurde eine Analyse der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren sowie der Wesentlichkeitsbeurteilungen der beiden Gesellschaften durchgeführt. Im Rahmen des Vergleichs der → **wesentlichen nachhaltigen Themen** sowie der identifizierten nichtfinanziellen Leistungsindikatoren wurde festgestellt, dass diese nur unwesentlich voneinander abweichen.

In der Betrachtung der wesentlichen Leistungsindikatoren in dieser nichtfinanziellen Konzererklärung sind bei der Auswahl der Indikatoren und deren Definitionen die Konzernvorgaben von Vonovia maßgeblich. Dies gilt auch für die Beschreibung der Konzepte und deren Umsetzung. Im Rahmen der Integration der Deutsche Wohnen wird geprüft, inwieweit eine Anpassung hier erforderlich ist. Wo möglich, wurde – um die Vergleichbarkeit von Daten zu gewährleisten – versucht, die Kennzahlen der Deutsche Wohnen zu konsolidieren oder im Ausweis in der Definition anzunähern. Dies ist nicht bei allen wesentlichen Leistungsindikatoren möglich, da erst im Zuge der Integration die unternehmensweiten Vorgaben für die Ermittlung der Kennzahlen im vollen Umfang implementiert werden. Auf bestehende Unterschiede weisen wir bei der jeweiligen Kennzahl hin. Eine Anpassung von Vorjahreszahlen wurde nicht vorgenommen.

Der Ausweis wesentlicher nichtfinanzieller Leistungsindikatoren erfolgt – zusammen mit der Darstellung der zugrundeliegenden Konzepte und Ziele – in den jeweiligen inhaltlichen Kapiteln. Diese sind den gesetzlich vorgegebenen Aspekten – Umweltbelange, Sozialbelange, Arbeitnehmerbelange, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie Achtung der Menschenrechte – zugeordnet. Die im Abschnitt „Taxonomie" dargestellten Kennzahlen sowie die dazugehörigen qualitativen Angaben des Vonovia Konzerns beinhalten auch Informationen der Deutsche Wohnen zur EU-Taxonomie.

Sechs der in der nichtfinanziellen Konzernerklärung aufgeführten Kennzahlen sind nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen im Sinne des DRS 20 TZ 101 in Verbindung mit TZ 106. Dies sind die Kennzahlen, die seit der Einführung des Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index; SPI) 2021 gemeinsam diesen Index bilden. Der SPI – abgeleitet aus den wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen – ist ein entscheidendes Instrument zur Steuerung unseres nachhaltigen Handelns. Er stellt die für den Vonovia Konzern geltende führende nichtfinanzielle Steuerungskennzahl dar. Dementsprechend werden die sechs Teilindikatoren – und deren damit verbundene Ziele für das Geschäftsjahr 2022 – nicht konsolidiert mit der Deutsche Wohnen berichtet. Einen integrierten SPI werden wir nach nach erfolgter Integration ab dem Geschäftsjahr 2023 ausweisen. Siehe hierzu Kapitel → **Unternehmenssteuerung**. Auch bei den weiteren wesentlichen Leistungsindikatoren gelten die beschriebenen Ziele – aufgrund der noch nicht erfolgten Integration – ausschließlich für Vonovia.

Die Unternehmenstätigkeiten in Österreich und Schweden werden ebenfalls von dieser nichtfinanziellen Konzernerklärung erfasst. Das betrifft zunächst die qualitative Darstellung der nichtfinanziellen Informationen der Unternehmensteile. Aufgrund der weiterhin laufenden Integration der entsprechenden Prozesse ist die vollständige Konsolidierung der wesentlichen Leistungsindikatoren noch in der Umsetzung. Wir weisen bei den wesentlichen Leistungsindikatoren jeweils auf den Grad der Kennzahlenintegration hin.

Diese nichtfinanzielle Konzernerklärung ergänzt unsere umfassende und bereits fest etablierte Nachhaltigkeitsberichterstattung, der wir insbesondere über einen eigenständigen Nachhaltigkeitsbericht nachkommen. Dieser enthält weiterführende, umfassende Informationen zu den einzelnen nichtfinanziellen Aspekten sowie ergänzende Umsetzungsbeispiele und Kennzahlen. Der Nachhaltigkeitsbericht für das Berichtsjahr 2021 erscheint im 2. Quartal 2022. Auf der Webseite des Bereichs Investor Relations finden sich weitere ergänzende Informationen sowie der Zugang zu zahlreichen **Compliance und Richtlinien**. Ergänzt wird die Nachhaltigkeitsberichterstattung um die Teilnahme an zahlreichen ESG-Ratings.

Sowohl die nichtfinanzielle Konzernerklärung wie auch der Nachhaltigkeitsbericht sind Gegenstand einer → **Prüfung durch den Abschlussprüfer**. Jegliche Verweise auf Inhalte außerhalb der nichtfinanziellen Konzernerklärung stellen weiterführende Informationen dar und sind nicht Teil der durch KPMG durchgeführten Prüfung. Ausgenommen von dieser Einschränkung sind Verweise auf weitere Kapitel des Lageberichts. Diese sind von der Prüfung erfasst.

Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia

Unser Geschäftsmodell ist in gesellschaftliche und ökologische Veränderungsprozesse eingebettet. Unsere erfolgreiche Strategie haben wir in den vergangenen Jahren fortlaufend weiterentwickelt und um Nachhaltigkeitsaspekte angereichert. Wir haben dabei große Fortschritte bei der Verankerung von Nachhaltigkeit in die Geschäftsprozesse des Unternehmens gemacht. Mit der Einführung des SPI im Jahr 2021 sind diese mit klaren, vergütungsrelevanten Zielen für den Vorstand und das Top-Management (erste Ebene unterhalb des Vorstands) verknüpft. Die → **nichtfinanzielle Steuerungskennzahl** SPI besteht aus sechs Indikatoren, die aus den wesentlichen Themen von Vonovia abgeleitet wurden. Sie umfassen die jährlich erzielte CO_2-Einsparung im Gebäudebestand, die Energieeffizienz von Neubauten, den Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, die Steigerung der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie die Diversity im Top-Management. Im Berichtsjahr erreichte der SPI einen Indexwert von 109 %. Eine detaillierte Beschreibung unseres nachhaltigen Geschäftsmodells finden Sie im Kapitel → **Grundlagen des Konzerns**.

Das Nachhaltigkeitsverständnis von Vonovia verdeutlicht, wie wir im Unternehmen Nachhaltigkeit auslegen. Es ist auf unserer **Investor Relations-Webseite** veröffentlicht.

Nachhaltigkeit ist bei Vonovia oberste Führungsaufgabe. Verantwortlich für das Thema Nachhaltigkeit ist der Vorsitzende des Vorstands der Vonovia SE, Rolf Buch. Auf Seiten des Aufsichtsrates übernimmt insbesondere der Prüfungsausschuss die entsprechende Kontrollfunktion.

Die zentrale Koordination der Nachhaltigkeitsaktivitäten liegt im Bereich Nachhaltigkeit/Strategie. Dieser ist direkt dem Vorstandsvorsitzenden zugeordnet. Zu seinen Kernaufgaben gehören insbesondere die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie, die Ableitung und das Monitoring von Nachhaltigkeitszielen sowie das Setzen von Impulsen und die Implementierung von Nachhaltigkeitsprojekten. Ebenso ist dort das Nachhaltigkeits-Reporting beheimatet, das neben der Nachhaltigkeitsberichterstattung im Geschäftsbericht auch die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts sowie das Bedienen zahlreicher ESG-Ratings umfasst.

Ein Nachhaltigkeitsgremium berät – je nach Bedarf – drei- bis viermal jährlich über die strategischen Weichenstellungen und bewertet die Nachhaltigkeitsperformance. Das Gremium umfasst den gesamten Vorstand inklusive der Generalbevollmächtigten, ergänzt um die Verantwortlichen für Nachhaltigkeit, Corporate Communication, Controlling, Rechnungswesen und Investor Relations. So stellen wir sicher, dass Entscheidungen zur Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie von allen relevanten Bereichen und bis in die Umsetzungsebenen vor Ort getragen werden.

Die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsaspekte erfolgt in allen relevanten Fachabteilungen und in den Regionen hinein in unsere Quartiere vor Ort.

In Österreich und Schweden ist die Koordination für Nachhaltigkeit in den jeweiligen Stabsstellen verankert. Diese koordinieren das Zusammenspiel zwischen dem Bereich Nachhaltigkeit/Strategie und den jeweiligen Ländern sowie die länderspezifischen Nachhaltigkeitsausrichtungen der österreichischen BUWOG-Gesellschaften sowie der schwedischen Victoriahem (bis 31. Dezember 2021 Victoria Park/Hembla). Um dem Developmentgeschäft der deutschen BUWOG Rechnung zu tragen, ist eine Koordinationsfunktion für Nachhaltigkeit auch dort verankert.

Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten

Die Betrachtung und Bewertung von Risiken unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten spielt für Vonovia eine große Rolle. Mit der 2020 erfolgten Integration solcher Nachhaltigkeitsrisiken in das Risikomanagement des Unternehmens tragen wir dem Rechnung. Dabei betrachten wir nicht nur die Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit (Outside-In-Perspektive), sondern auch die möglichen Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out-Perspektive). Hierzu, sowie zur Überleitung der Risikobetrachtung der Deutsche Wohnen, geben wir Auskunft in unserem → **Chancen- und Risikobericht**.

Im Rahmen der nichtfinanziellen Konzernerklärung müssen die wesentlichen Risiken berichtet werden, die mit der eigenen Geschäftstätigkeit, den Geschäftsbeziehungen oder Produkten und Dienstleistungen des Konzerns verknüpft sind, deren Eintritt sehr wahrscheinlich ist und die sehr schwerwiegende negative Auswirkungen auf die nichtfinanziellen Aspekte haben oder haben werden. Auf Basis der getrennt für Vonovia und die Deutsche Wohnen durchgeführten Risikoanalysen und nach Einschätzung des Managements von Vonovia liegen keine nichtfinanziellen Risiken vor, die auf Nettobasis die Wesentlichkeitskriterien gemäß § 289c (3) Nr. 3 und 4 HGB erfüllen.

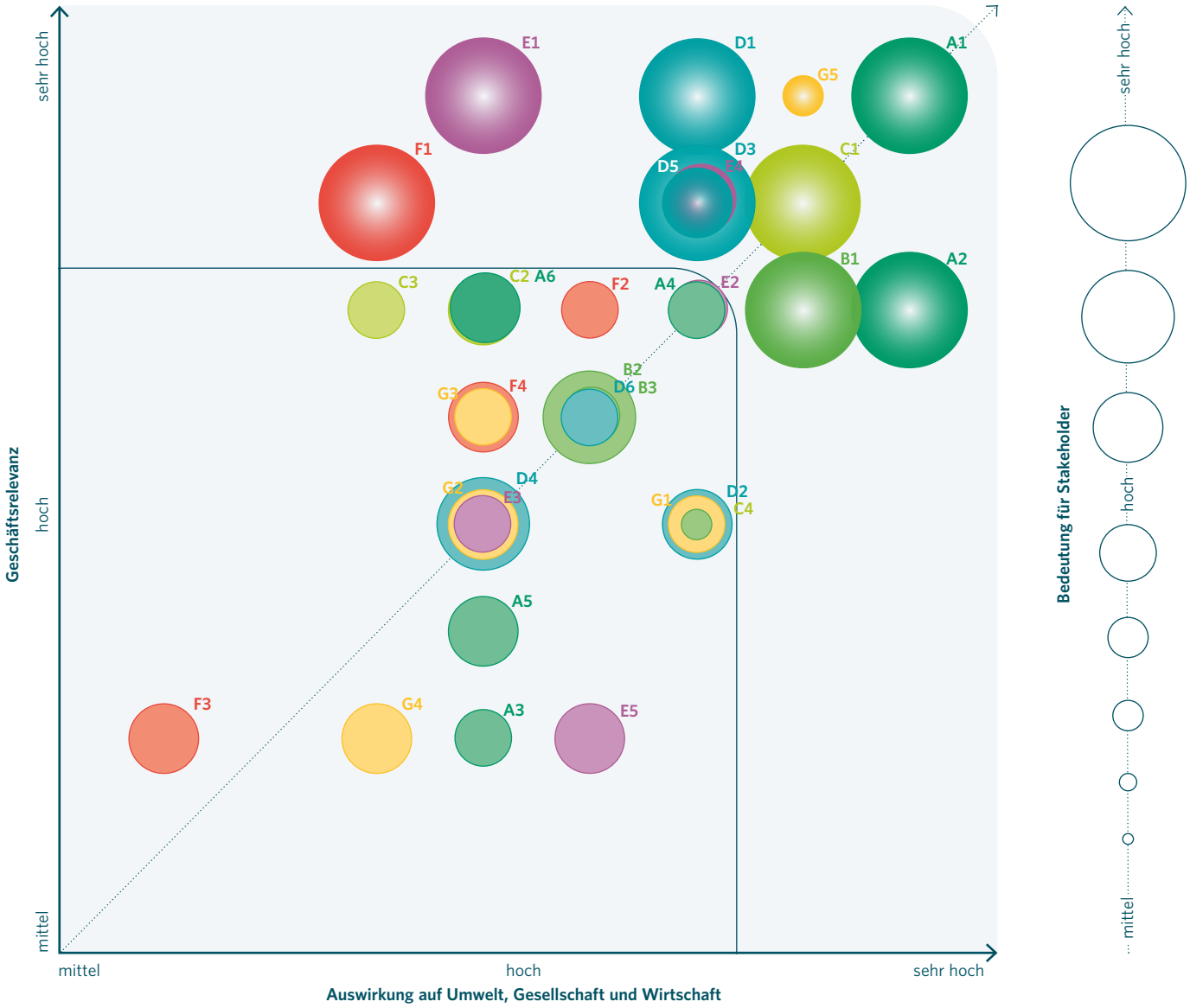
Wesentliche Aspekte der Nachhaltigkeit bei Vonovia

Das Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Dadurch, dass wir neuen Wohnraum schaffen und bestehenden vermieten, kommen wir diesem Grundbedürfnis nach. Wir tun dies verantwortungsvoll und nachhaltig, indem wir auf den ökologischen Fußabdruck unserer Gebäude achten und uns zu dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes verpflichtet haben. Aber auch, indem wir unsere soziale Verantwortung wahrnehmen und Wohnen zu fairen Preisen für Bevölkerungsgruppen der Gesellschaft anbieten. Wir tun dies in einer Governance-Struktur, die hohen Wertmaßstäben entspricht und gut geeignet ist, von unseren Stakeholdern als vertrauensvoll und zuverlässig wahrgenommen zu werden.

Vonovia systematisiert die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen für das Unternehmen anhand von drei Dimensionen: Der Relevanz von gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungen auf das Geschäft und die Wertschöpfung (Outside-In-Perspektive), den Auswirkungen des Geschäftsmodells und der unternehmerischen Aktivitäten auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out-Perspektive), sowie aus der Sicht unserer relevanten Stakeholdergruppen. Die darauf aufbauende Wesentlichkeitsmatrix weist elf wesentliche Themen – die im Rahmen dieser nichtfinanziellen Konzernerklärung in den folgenden Kapiteln näher erläutert werden – sowie 22 weitere wichtige Nachhaltigkeitsthemen in sieben Handlungsfeldern auf.

Die im letzten Geschäftsjahr neu erstellte Wesentlichkeitsanalyse der nachhaltigen Themen für die Vonovia SE gilt unverändert fort und stellt die führende Systematik der nichtfinanziellen Themen dar.

Wesentlichkeitsmatrix



Handlungsfeld A: Umwelt und Klima

A1 CO_2-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung
A2 Erneuerbare Energien und Energiemix
A3 Energieeffizienz und CO_2-Einsparung im Geschäftsbetrieb
A4 Innovationen für Klima und Umwelt
A5 Wasser, Abwasser und Abfall
A6 Biodiversität

Handlungsfeld B: Nachhaltiges Bauen und Entwickeln

B1 Nachhaltiger Neubau und Umbau
B2 Nachhaltige Materialien und Produkte
B3 Sozial- und Umweltstandards in der Lieferkette

Handlungsfeld C: Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung

C1 Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur
C2 Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt
C3 Beteiligung und Partizipation
C4 Mitgestaltung des politischen Dialogs

Handlungsfeld D: Wohnraum und Kunden

D1 Wohnen zu fairen Preisen
D2 Beitrag zu Neubau in Ballungsgebieten
D3 Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf demografischen Wandel
D4 Instandhaltung von Bestandsimmobilien
D5 Kundenzufriedenheit und Servicequalität
D6 Dialog mit Mietern

Handlungsfeld E: Unternehmenskultur und Mitarbeiter

E1 Attraktivität als Arbeitgeber
E2 Ausbildung und persönliche Entwicklung
E3 Leistungsgerechte und wertschätzende Vergütung
E4 Umgang 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

Wesentliche Themen zeichnen sich durch eine hohe Bedeutung für mindestens zwei der drei folgenden Dimensionen aus: Auswirkungen auf das Geschäft und die Wertschöpfung, Auswirkungen des Geschäftsmodells auf Umwelt und Gesellschaft sowie die Perspektive relevanter externer Stakeholdergruppen.
Die wesentlichen Themen sind fett markiert.

In Vorbereitung des Zusammenschlusses der Vonovia mit der Deutsche Wohnen haben wir in einem ersten Schritt die Wesentlichkeitsanalysen beider Unternehmen abgeglichen und die Nachhaltigkeitsthemen der Deutsche Wohnen denen der Vonovia zugeordnet. Aufgrund der ähnlichen Geschäftsmodelle und Ansätze weisen die wesentlichen Themen bzw. deren Bewertung erwartungsgemäß eine hohe Übereinstimmung auf: So lassen sich nahezu alle wesentlichen Themen der Deutsche Wohnen in die Struktur der Vonovia einordnen und den wesentlichen Themen der Vonovia zuordnen. Die beiden wesentlichen Themen der Deutsche Wohnen „Kundengesundheit und -sicherheit" sowie „Transparenz und Dialog mit Stakeholdern" gehen in weiteren wichtigen Nachhaltigkeitsthemen der Vonovia auf und werden im Nachhaltigkeitsbericht näher beschrieben. Auf sonstige relevante Unterschiede weisen wir in den jeweiligen Kapiteln dieser nichtfinanziellen Konzernerklärung hin.

Die vollständige Konsoldierung der Konzepte, Ziele und Maßnahmen in die im Rahmen des Wesentlichkeitsprozesses der Vonovia festgelegten nichtfinanziellen wesentlichen Themen erfolgt abschließend im Zuge des Integrationsprozesses im Jahr 2022. Für das Geschäftsjahr 2021 erstellt die Deutsche Wohnen SE eine eigene nichtfinanzielle Konzernerklärung, in der alle wesentlichen Themen der Deutsche Wohnen berücksichtigt werden.

Vonovia orientiert sich außerdem in der Ausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie an internationalen Standards und Rahmenwerken, wie den Sustainable Development Goals (SDGs) und dem UN Global Compact. Als international agierendes Unternehmen wollen wir mit unserem Geschäft in Deutschland, Österreich und Schweden zum Erreichen dieser Ziele beitragen. Hierzu haben wir **acht zentrale SDGs** identifiziert, die für uns handlungsleitend sind (siehe auch SDG-Verständnis unter **Investor Relations-Webseite**). Wir zeigen unseren Fortschritt beim Erreichen dieser Ziele insbesondere in unserem Nachhaltigkeitsbericht.

Für Vonovia wesentliche SDGs

Taxonomie

Hintergrund und Zielsetzung der EU-Taxonomie

Die EU Kommission hat den Aktionsplan „Finanzierung nachhaltigen Wachstums" („Sustainable Finance") festgelegt, welcher anstrebt, erstens Kapitalflüsse in nachhaltige Investitionen zu fördern, zweitens finanzielle Risiken aus dem Klimawandel, der Ressourcenknappheit, der Umweltzerstörung und sozialen Problemen zu bewältigen sowie drittens die Transparenz und die Langfristigkeit in der Finanz- und Wirtschaftstätigkeit zu steigern. Eine konkrete Maßnahme des Aktionsplans ist die Einführung einer Nachhaltigkeitstaxonomie, die im Rahmen der Taxonomie-Verordnung[1] etabliert wurde. Die EU-Taxonomie, welche Mitte des Jahres 2020 in Kraft getreten ist, stellt ein Klassifizierungssystem ökologisch nachhaltiger Wirtschaftstätigkeiten dar. Hieraus ergibt sich für Vonovia beginnend mit dem Geschäftsjahr 2021 eine Berichtspflicht zu den in der EU-Taxonomie geforderten Angaben, der wir hiermit nachkommen.

Insbesondere müssen börsennotierte Industrieunternehmen in der nichtfinanziellen Konzernerklärung folgende Leistungsindikatoren („KPIs") angeben[2]: Ausweis des Anteils der Umsatzerlöse, der mit Produkten/Dienstleistungen erzielt wird, die mit Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, die als ökologisch nachhaltig einzustufen sind. Darüber hinaus Ausweis jeweils des Anteils der Investitions- („CapEx") sowie der Betriebsausgaben („OpEx") im Zusammenhang mit Vermögensgegenständen oder Prozessen, die mit Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, die als ökologisch nachhaltig einzustufen sind.

Nur solche Wirtschaftstätigkeiten, die aktuell in den Anhängen des Delegierten Rechtsakts zur EU-Taxonomie für einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz (Annex I) oder zur Anpassung an den Klimawandel (Annex II)[3] beschrieben werden, sind dabei in einem ersten Schritt überhaupt taxonomiefähig („eligible"). Weitere Delegierte Rechtsakte zur Spezifikation zusätzlicher Umweltziele werden zukünftig erwartet und sollen dann ergänzend berücksichtigt werden.

1 Vgl. VO (EU) 2020/852 (im Folgenden „EU-Taxonomie").
2 Vgl. Artikel 8 Abs. 2 der VO (EU 2020/852) sowie die Delegierte Verordnung (EU) vom 6.7.2021 zur Ergänzung der VO (EU 2020/852) (im Folgenden „Delegierter Rechtsakt zu Artikel 8 über den Inhalt und die Darstellung der offenzulegenden Informationen").
3 Vgl. Delegierte Verordnung (EU) vom 4.6.2021 zur Ergänzung der VO (EU) 2020/852 (im Folgenden „Annex I bzw. Annex II des Delegierten Rechtsakts zu den Klimazielen der EU-Taxonomie").

Die Leistungsindikatoren sollen schließlich über den Anteil der taxonomiekonformen („aligned"), und damit nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten informieren. Die Feststellung von Taxonomiekonformität erfordert, dass die jeweilige taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeit erstens einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer Umweltziele leistet, zweitens kein anderes Umweltziel erheblich beeinträchtigt, und drittens unter Einhaltung der Mindestvorschriften für Arbeitssicherheit und Menschenrechte ausgeübt wird. Zu den ersten beiden Schritten sind in Annex I und Annex II des Delegierten Rechtsakts zu den einzelnen Klimazielen der EU-Taxonomie technische Bewertungskriterien definiert, deren Einhaltung Voraussetzung für eine Einordnung als taxonomiekonform ist.

Die EU-Taxonomie formuliert dabei sechs Umweltziele:

> Klimaschutz,
> Anpassung an den Klimawandel,
> nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen,
> Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft,
> Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie
> Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme.

Die initiale Pflicht zur Berichterstattung nach der EU-Taxonomie für das Geschäftsjahr 2021 umfasst die ersten beiden Umweltziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Auf der Grundlage der für das Geschäftsjahr 2021 geltenden Erleichterungsvorschriften[4] berichten wir den Anteil der taxonomiefähigen und nicht-taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten an Umsatz, CapEx und OpEx. Über die Konformität der Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie ist ab dem Berichtsjahr 2022 zu berichten. Die Angabe von Vorjahreswerten ist ab dem Berichtsjahr 2023 erforderlich.[5]

Grundlagen der Berichterstattung

Identifizierung und Zuordnung der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten

Auf Basis von Annex I und Annex II des Delegierten Rechtsakts zu den Klimazielen der EU-Taxonomie hat Vonovia alle Aktivitäten analysiert und jene bestimmt, die anhand der in der Taxonomie dargelegten Beschreibungen, ggf. ergänzt um die damit verbundenen NACE-Codes[6], als taxonomiefähig gelten.

Neben der Vermietung von Wohnraum gehören die Entwicklung und der Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand und für den Verkauf zu unserem Geschäftsmodell. Darüber hinaus ist Vonovia ein modernes Dienstleistungsunternehmen für wohnungsnahe Dienstleistungen, wie Energiedienstleistungen, die seniorengerechte Modernisierung von Wohnungen sowie Hausmeister- und Handwerkerleistungen.

Als taxonomiefähige Wirtschaftaktivitäten haben wir für unser Unternehmen folgende Aktivitäten als ökologisch nachhaltig identifiziert:

> 4.1 Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie[7]
> 7.1 Neubau[8],
> 7.2. Renovierung bestehender Gebäude,
> 7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten,
> 7.4 Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge,
> 7.5. Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Steuerung und Regelung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden,
> 7.6. Installation, Wartung von Technologien für erneuerbare Energien sowie
> 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden[9].

4 Vgl. Artikel 10 Abs. 1 Delegierter Rechtsakt zu Artikel 8 über den Inhalt und die Darstellung der offenzulegenden Informationen.
5 Vgl. Artikel 8 Abs. 3 Delegierter Rechtsakt zu Artikel 8 über den Inhalt und die Darstellung der offenzulegenden Informationen.
6 Die NACE ist die europäische Standardsystematik produktiver Wirtschaftstätigkeiten. Sie stellt die Gesamtheit der Wirtschaftstätigkeiten in einer Untergliederung dar, die die Zuordnung eines NACE-Kodes zu der die Tätigkeit ausführenden Einheit ermöglicht.
7 Bau oder Betrieb von Stromerzeugungsanlagen, die Strom mittels Photovoltaik (PV)-Technologie erzeugen (insbesondere NACE-Codes D.35.11 und F.42.22).
8 Entwicklung von Bauprojekten für Wohn- und Nichtwohngebäude durch Zusammenführung finanzieller, technischer und materieller Mittel zur Realisierung der Bauprojekte für den späteren Verkauf sowie Bau vollständiger Wohn- oder Nichtwohngebäude auf eigene Rechnung zum Weiterverkauf oder auf Honorar- oder Vertragsbasis (insbesondere NACE-Codes F.41.1 und F.41.2, die auch Tätigkeiten mit dem NACE-Code F.43 umfassen).
9 Hierzu zählen Wohn-, Gewerbe und auch Pflegeimmobilien.

Leistungsindikatoren

Definition und Methode der Ermittlung

Für die Ermittlung der taxonomiefähigen Anteile sind wir wie folgt vorgegangen: Die Ermittlung der Leistungsindikatoren orientiert sich an den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernabschlusses. Der Konzernabschluss von Vonovia wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt.

Für die Ermittlung der nach Taxonomie zu berichtenden Kennzahlen (KPIs), welche in Prozent dargestellt sind, werden jeweils die taxonomiefähigen Nettoumsatzerlöse, CapEx und OpEx ins Verhältnis zu den Gesamtnettoumsatzerlösen, den gesamten CapEx bzw. gesamten OpEx gesetzt. Die Definition der jeweiligen KPI basiert auf dem Annex I des Delegierten Rechtsakts zu Artikel 8 über den Inhalt und die Darstellung der offenzulegenden Informationen.

Umsatzerlöse

Die taxonomiefähigen Nettoumsatzerlöse (Zähler) umfassen Beträge, die aus taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten generiert wurden (siehe hierzu Kapitel „Zuordnung relevanter taxonomiefähiger Wirtschaftstätigkeiten“).

$$\frac{\text{taxonomiefähige Nettoumsatzerlöse}}{\text{Gesamtnettoumsatzerlöse}}$$

Im Nenner (Gesamtnettoumsatzerlöse) stehen bei der Ermittlung des Anteils der taxonomiefähigen Umsatzerlöse die Konzernumsatzerlöse aus der Gewinn- und Verlustrechnung. Zu den Details zur Bilanzierung verweisen wir auf die innerhalb des Anhangs des IFRS-Konzernabschlusses dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (Abschnitt (B) Periodenerfolg, Kapitel [B10] Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, Kapitel [B11] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Kapitel [B12] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)).

CapEx und OpEx

Die Taxonomie unterscheidet jeweils drei verschiedene Arten von taxonomiefähigen CapEx und OpEx (Zähler):

> **CapEx/OpEx A**, welche sich auf Vermögenswerte oder Prozesse beziehen, die mit taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, oder
> **CapEx/OpEx B**, welche Teil eines Expansionsplans zur Ausweitung von taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten (z. B. durch die Aufnahme einer neuen Wirtschaftsaktivität) oder Teil eines Upgrade-Plans zur Umwandlung taxonomiefähiger in taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten (z. B. durch die energetische Modernisierung einer Immobilie, die als Investment Property klassifiziert ist („CapEx-Plan“[10])), oder
> **CapEx/OpEx C**, welche sich auf den Erwerb von Produkten und Dienstleistungen aus taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten oder individuelle Maßnahmen beziehen, durch die die Zieltätigkeiten CO_2-arm ausgeführt werden oder der Ausstoß von Treibhausgasen gesenkt wird, und sofern diese Maßnahmen innerhalb von 18 Monaten umgesetzt und einsatzbereit sind.

$$\frac{\text{taxonomiefähiger CapEx}}{\text{CapEx}} \qquad \frac{\text{taxonomiefähiger OpEx}}{\text{OpEx}}$$

Der Nenner der **CapEx** setzt sich gemäß EU-Taxonomie grundsätzlich aus den Zugängen zu Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten (inkl. Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen) vor Abschreibungen und Neubewertungen, einschließlich derjenigen aus Neubewertungen und Wertminderungen und ohne Berücksichtigung von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts zusammen. Damit fallen bei Vonovia Kosten, welche als Zugänge auf der Grundlage von IAS 16.73(e) (i) und (iii), IAS 38.118(e) (i), IAS 40.76(a) und (b) sowie IFRS 16.53(h) erfasst werden, unter diese Definition[11, 12].

Der Nenner der **OpEx** umfasst nach der EU-Taxonomie grundsätzlich direkte, nicht kapitalisierte Kosten, die sich auf Forschung und Entwicklung, Gebäudesanierungsmaßnahmen, kurzfristiges Leasing, Wartung und Reparatur beziehen, sowie sämtliche anderen direkten Ausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens, die notwendig sind, um die kontinuierliche und effektive Funktionsfähigkeit dieser Vermögenswerte sicherzustellen. Es handelt sich insofern um eine Ergänzung zum Leistungsindikator der bilanzierten Werte der CapEx und nicht um eine vollständige Abbildung der OpEx der Vonovia, wie sie unter Abschnitt (B) Periodenerfolg, Kapitel [B15] Materialaufwand im Anhang des Konzernabschlusses dargestellt werden. Unter direkten Kosten verstehen wir solche Kosten, die eindeutig und direkt einer identifizierten Tätigkeit, nicht jedoch einem bestimmten Gebäude zugeordnet werden können. Entsprechend der Vorgabe beziehen wir für die Definition des Nenners Kosten für Gebäudesanierungsmaßnahmen sowie Kosten für Wartung und Reparatur ein. Hinsichtlich der direkten Ausgaben werden Kosten zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Sachanlagevermögens einbezogen. Ausgaben für

10 Der zu veröffentlichende CapEx-Plan erfordert eine Genehmigung der Geschäftsführung (direkt oder durch Delegation) und bezieht sich in der Regel auf eine Laufzeit von fünf Jahren.
11 Bei der Wirtschaftstätigkeit 7.1 Neubau stellen die entsprechenden Immobilien kein Anlagevermögen dar, sondern werden innerhalb des Umlaufvermögens in den Immobilienvorräten (Kapitel [D35] Immobilienvorräte) ausgewiesen, wobei IAS 2 Vorräte den relevanten IFRS-Standard darstellt. Da IAS 2 Vorräte nicht in den Anwendungsbereich von CapEx im Sinne der EU-Taxonomie fällt, sind die Immobilienvorräte nicht Teil des Nenners.
12 Der Zähler der Kennzahl KPI CapEx ergibt sich aus der Analyse der im Nenner erfassten Investitionsausgaben in Zusammenhang stehenden Vermögenswerten oder Prozessen bezüglich ihrer Taxonomiefähigkeit. Bei bebauten Grundstücken wurden als Zugänge die Investitionsaufwendungen für die Gebäude und die Grundstücke berücksichtigt, da die Wirtschaftsaktivität 7.7. ohne das zugehörige Grundstück nicht ausgeübt werden kann. Zudem gehört das Gebäude zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks, sodass Gebäude und Grundstück rechtlich als eine Einheit gesehen werden.

Forschung und Entwicklung sowie für kurzfristiges Leasing werden in der Regel aktiviert und sind somit Teil des CapEx.

Die direkten, nicht aktivierten Betriebsausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens, die notwendig sind, um die kontinuierliche und effektive Funktionsfähigkeit dieser Vermögenswerte sicherzustellen, werden im Zähler aufgenommen.

Ergänzende Angaben

Doppelzählungen werden vermieden, indem eine eindeutige Zuordnung der taxonomiefähigen Umsatzerlöse, CapEx und OpEx auf jeweils eine taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeit vorgenommen wird.

Anteile an Leistungsindikatoren, die mit taxonomiefähigen und nicht-taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind

Vonovia legt zur Einhaltung der regulatorischen Anforderungen für das Geschäftsjahr 2021 die nachfolgenden Anteile an Leistungsindikatoren, die mit taxonomiefähigen und nicht-taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, offen. Die dargestellten Kennzahlen beziehen sich ausschließlich auf die gesetzlich geforderten Angaben zu den ersten beiden Umweltzielen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.

Der CapEx des Jahres 2021 ist stark durch den Unternehmenszusammenschluss mit der Deutsche Wohnen beeinflusst. Im OpEx und den Umsatzerlösen sind drei Monate (Oktober bis Dezember) der Deutschen Wohnen enthalten.

in %	Anteil der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten	Anteil der nicht-taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten
Umsatzerlöse	97	3
CapEx	98	2
OpEx	94	6

Der größte Anteil des taxonomiefähigen Umsatzes lässt sich auf die Aktivität 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden zurückführen. Neben diesen Umsätzen sind noch Umsätze aus 7.1 Neubau und 4.1 Stromerzeugung durch PV taxonomiefähig. Zu den nicht-taxonomiefähigen Umsätzeen gehören die Umsätze aus WEG-Verwaltung, Energievertrieb und Multimedia.

Am CapEx hat, neben der Aktivität 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden, die Aktivität 7.2 Renovierung bestehender Gebäude einen großen Anteil. Nicht-taxonomiefähiger CapEx resultiert überwiegend aus unbebauten Grundstücken, technischen Anlagen und Goodwill.

Zu den OpEx zählen Instandhaltungsaufwendungen aus der GuV inklusive solcher, die durch die interne Handwerkerorganisation erbracht worden sind. Um Doppelzählungen zu verhindern, wurde der aktivierte Teil, der bereits im CapEx berücksichtigt ist, in Abzug gebracht. Nicht taxonomiefähig sind hingegen Instandhaltungsaufwendungen für die WEG-Verwaltung.

Am 02. Februar 2022 hat die EU-Kommission ein zweites FAQ-Dokument veröffentlicht, das Auslegungsfragen in Bezug auf Artikel 8 der EU-Taxonomieverordnung adressiert. Für den Vonovia Konzern kam mit Blick auf den Abschlusserstellungsprozess diese Auslegungserörterung zu spät, um im aktuellen Abschluss noch umgesetzt zu werden. Lediglich für das zweite Umweltziel Anpassung an den Klimawandel wurden bei der Bestimmung der taxonomiefähigen Aktivitäten die entsprechenden Ausführungen im FAQ-Dokument berücksichtigt. Mit Blick auf das Jahr 2022 werden die Auslegungsfragen evaluiert und in die Taxonomieberichterstattungsprozesse implementiert werden.

Ausblick auf das Berichtsjahr 2022

Wie unter Abschnitt Hintergrund und Zielsetzung der Taxonomie beschrieben, gelten für das Berichtsjahr 2021 Erleichterungsvorschriften, die nur den oben dargestellten Ausweis erfordern. Für das Berichtsjahr 2022 werden weitere Details ergänzt. Hierzu gehört zum einen die Aufteilung der KPIs auf die verschiedenen Aktivitäten und zum anderen der zusätzliche Ausweis der Konformität.

Der erhebliche CapEx-Einfluss der Deutsche Wohnen-Akquisition wird sich im nächsten Jahr nicht mehr in den Zahlen widerspiegeln. Hingegen werden sich in Umsätzen und OpEx zwölf Monate der Deutsche Wohnen wiederfinden.

Berichterstattung über die Aspekte der nichtfinanziellen Konzernerklärung

Im Rahmen der nichtfinanziellen Konzernerklärung 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 Konzernerklärung zehn den Aspekten des HGB zuordnen:

> Umweltbelange: CO_2-Reduktion Immobilienbestand und 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 Konzernerklärung ebenfalls berichtet.

Umweltbelange

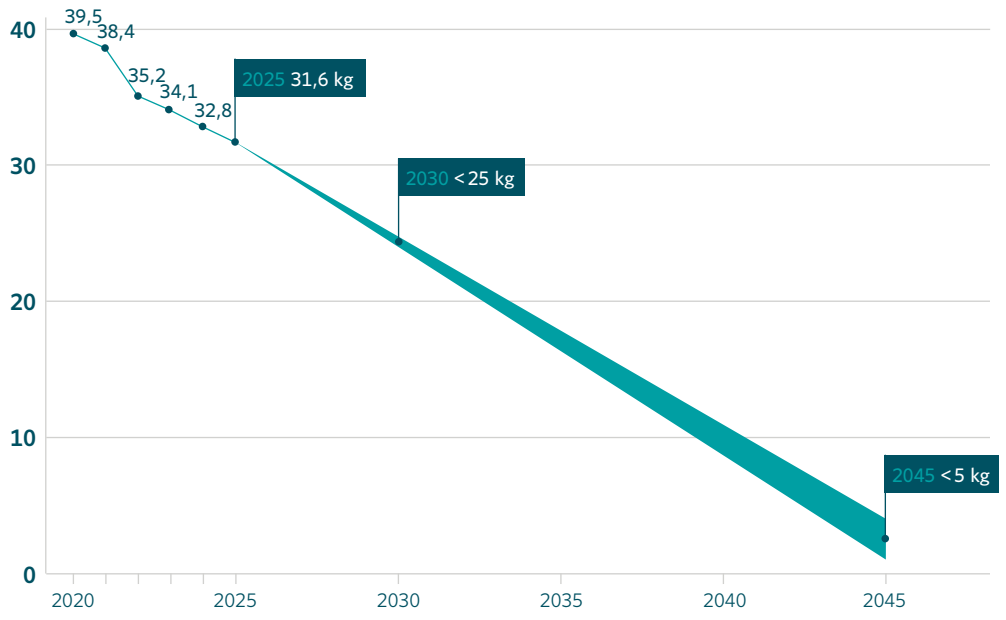
Unter dem Aspekt Umweltbelange sind die von Vonovia als für das Unternehmen wesentlich identifizierten Themen „CO_2-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung", „Erneuerbare Energien und Energiemix" und „Nachhaltiger Neubau und Umbau" zusammengefasst (siehe → **Wesentlichkeitsmatrix**). Für die Beschreibung der Konzepte und deren Umsetzung sind die Konzernvorgaben, Konzepte und Prozesse der Vonovia maßgeblich. Im Zuge der anstehenden Integration des von uns akquirierten Unternehmens Deutsche Wohnen werden diese Vorgaben, Konzepte und Prozesse auch auf die erworbenen Geschäftsaktivitäten übertragen. Sofern nicht anders aufgeführt, gelten die dargestellten Konzepte für das Berichtsjahr für den Vonovia Konzern ohne Deutsche Wohnen.

Die Begrenzung der Erderwärmung und den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sehen wir als wichtigste gesamtgesellschaftliche Herausforderungen der heutigen Zeit an. Umwelt- und Klimaschutz haben daher für uns eine herausragende Bedeutung innerhalb unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Vonovia unterstützt die Zielsetzungen auf internationaler Ebene wie das Pariser Klimaschutzabkommen und den Green Deal der Europäischen Union ebenso wie auf nationaler Ebene das seit diesem Jahr von der Bundesregierung verabschiedete Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045.

Als Marktführer der Wohnungswirtschaft in Europa wollen wir ein zentraler Treiber für Klimaschutz sein. Mit einem eigenen Wohnungsbestand von insgesamt 565.334 Wohneinheiten (inklusive Deutsche Wohnen) und unseren umfassenden Developmentaktivitäten haben wir einen signifikanten Hebel für Umwelt- und Klimaschutz. Im Vordergrund stehen für uns dabei die CO_2-Emissionen, die sich durch die Versorgung unserer Gebäude mit Wärme und Warmwasser ergeben, die sogenannten Scope 1 & 2 CO_2-Emissionen, wobei sich der Bestand überwiegend in Deutschland befindet. Aber auch die CO_2-Emissionen der vorgelagerten Wertschöpfungskette und weitere Umweltaspekte haben wir zunehmend im Blick.

Klimapfad Vonovia: Strategie zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands

CO_2-Intensität in kg CO_2e/m^2a*



Die 3 Hebel des Klimapfads

1
> Fortsetzung der umfassenden energetischen Sanierung

2
> Ersatz konventioneller Heizungen durch Hybridanlagen und Wärmepumpen
> Photovoltaik auf allen geeigneten Dächern
> Aufbau eigener Nahwärmenetze im Quartier mit erneuerbaren Energien

3
> Umbau des Energiesektors zu CO_2-freier Fernwärme und grünem Strom

* Beinhaltet Scope 1 & 2 sowie Scope 3.3 „Brennstoff- und energiebezogene Emissionen aus der Vorkette"; bezogen auf Gebäudebestand Deutschland ohne Deutsche Wohnen. Entwicklung des Energiesektors nach Szenario Agora Energiewende KND 2045; Vergleich: CRREM Pfad MFH 1,5° DE 2045 = 5,4 kg/CO_2/m² (07/2021); Entwicklung Klimapfad unterstützt durch Fraunhofer ISE.

Im Berichtsjahr haben wir unsere Klimastrategie weiterentwickelt und unser Ziel neu definiert. Vor dem Hintergrund des neuen Klimaschutzgesetzes und der darin enthaltenen Sektorzielen haben wir uns das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2045 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand mit einer CO_2-Intensität von unter 5 kg CO_2-Äquivalente pro m² Mietfläche zu erreichen. Bis zum Jahr 2030 wollen wir eine CO_2-Intensität von unter 25 kgCO_2e/m² erreichen. Diese Ziele wurden erneut in interdisziplinärer Zusammenarbeit verschiedener Funktionsbereiche und mit Unterstützung der Wissenschaft (Fraunhofer ISE) entwickelt und liegen zudem unter dem anerkannten 1,5°-Zielpfad des Carbon Risk Real Estate Monitors (CRREM) für Mehrfamilienhäuser in Deutschland (Stand 07/2021). Die Vonovia Klimaziele setzen voraus, dass neben einer umfassenden Erhöhung der Energieeffizienz des Gebäudebestandes durch energetische Modernisierung und der Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien im Quartier auch eine tiefgreifende Transformation des Energiesektors stattfindet. Die Bereitstellung ausreichender Mengen an CO_2-freier Fernwärme und Strom durch die Energiewirtschaft sowie ein vorgezogener Kohleausstieg, wie im Koalitionsvertrag beschrieben, sind dabei Grundvoraussetzungen für einen klimaneutralen Gebäudesektor.

Für ein Erreichen sowohl unseres Klimaziels als auch der Ziele des gesamten Wohnungssektors erachten wir weiterhin die richtigen Förderinstrumente und den Abbau rechtlicher Hürden als entscheidend. 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. Im Zuge der vollständigen Umsetzung des Zusammenschlusses mit der Deutsche Wohnen werden wir den zusätzlichen Gebäudebestand auch in unsere Klimastrategie und Zielsetzung integrieren.

Die Entwicklung des Klimapfads ist Teil unserer systematischen Auseinandersetzung mit den durch den Klimawandel bedingten Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung. Bei dessen Weiterentwicklung haben wir sowohl die Risiken im Blick, die sich z. B. zukünftig durch steigende Preise für die Verursachung von CO_2-Emissionen oder die Auswirkungen des Klimawandels auf unsere Gebäude ergeben, als auch die Chancen z. B. in Form von klimaresilienten und besonders wettbewerbsfähigen Quartieren. Eine wichtige Orientierung sind dabei die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD).

Umsetzung der TCFD-Empfehlungen bei Vonovia

Inhalte der Empfehlungen	Umsetzung bei Vonovia	Weitere Informationen
Governance		
Organisationsstruktur des Unternehmens im Hinblick auf klimabedingte Risiken und Chancen	> Gesamtvorstand trägt Verantwortung für Nachhaltigkeit und Klimaschutz sowie klimabezogene Risiken und Chancen > Nachhaltigkeits-Gremium bestehend aus Gesamtvorstand und Vertretern der zentralen Fachbereiche Nachhaltigkeit/Strategie, Controlling, Kommunikation, Investor Relations und Rechnungswesen entscheidet über Strategie und Ziele und überwacht den Fortschritt > Der zentrale Bereich Nachhaltigkeit/Strategie im Ressort des CEO koordiniert und treibt die Maßnahmen und deren Umsetzung voran > Klimabezogene Risiken werden im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses halbjährlich ermittelt und erhoben, Prozess wird koordiniert durch Conrolling; der Vorstand entscheidet final über Risikobewertung > Die energetische Modernisierung im Bestand wird für Deutschland verantwortet durch CRO (Regionen und Portfoliomanagement), für Österreich durch CDO, für Schweden durch CEO von Victoriahem > Technische Umsetzung sowie Einsatz neue Technologien durch Value-add-Bereich > Nichtfinanzielle Steuerungsgröße innerhalb der Unternehmenssteuerung ist der Sustainability Performance Index (SPI), enthält CO_2-Intensität des Gebäudebestandes	**Geschäftsbericht 2021:** **Das Unternehmen** **Unternehmensstruktur** **Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia** **Unternehmenssteuerung** **Umweltbelange** **Chancen und Risiken** **Nachhaltigkeitsbericht 2020:** **Umwelt und Klima** **Management von Chancen und Risiken**
Strategie		
Gegenwärtige und potenzielle Auswirkungen klimabedingter Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, die Strategie und die Finanzplanung	> Klimaschutz und CO_2-Reduktion ist als ein wesentlicher Treiber für den langfristigen Geschäftserfolg elementarer Bestandteil der Unternehmensstrategie > Verbindlicher Klimapfad unter Berücksichtigung verschiedener Szenarien und in Zusammenarbeit mit Wissenschaft definiert > Umfassendes Modernisierungsprogramm zur Steigerung der Energieeffizienz sowie Einsatz von Quartierslösungen mit erneuerbaren Energien (fuel switch) > derzeit eher transitorische als physische Risiken erwartet, u. a. über die Gesetzgebung in Deutschland (CO_2-Bepreisung) und der Europäischen Union sowie durch mangelnde Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen und Aufbau erneuerbarer Energieerzeugung (Balance zwischen Investitionen und Umlagemöglichkeit bzw. Bezahlbarkeit für Mieter) > Chancen insbesondere durch eigene dezentrale Energieerzeugung zur Wärmeversorgung und Bereitstellung von Mieterstrom	**Geschäftsbericht 2021:** **Strategie** **Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia** **Umweltbelange** **Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten** **Nachhaltigkeitsbericht 2020:** **Umwelt und Klima** **Neubau**

Umsetzung der TCFD-Empfehlungen bei Vonovia

Inhalte der Empfehlungen	Umsetzung bei Vonovia	Weitere Informationen
Risikomanagement		
Prozesse zur Identifikation, Bewertung und zum Management klimabezogener Risiken	> Klimarisiken Teil des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses, halbjährliche Bewertung aller Risiken durch Management > Physische Risiken werden zukünftig auf Grundlage von regelmäßig aktualisierten Risikokarten bewertet > derzeit noch keine materiellen Risiken für Gebäudebestand der Vonovia identifiziert	**Geschäftsbericht 2021:** **Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten** **Chancen und Risiken** **Nachhaltigkeitsbericht 2020:** **Management von Chancen und Risiken**
Kennzahlen und Ziele		
Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und Steuerung relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden	> Umfassende und vollständige CO_2-Bilanz für Gebäudebestand und Geschäftsbetrieb gemäß GHG emission protocol und IW.2050 > CO_2e im Portfolio (in Deutschland) 2021: 871.290 Tonnen (scopes 1,2,3*) > Ausbau erneuerbarer Energien über PV: 510 Anlagen mit 18,0 MWp Nennleistung Ziele: > Nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045 (< 5kg CO_2e/m^2 Mietfläche) > Reduktion der CO_2-Intensität von aktuell 38,4 auf <25 kg CO_2e/m^2 Mietfläche bis 2030 > Installation von Photovoltaik-Anlagen mit Nennleistung von >200 MWp auf 17.000 Dächern bis 2030 > Senkung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs im Neubau auf 31 kWh/m^2 bis 2025	**Geschäftsbericht 2021:** **Strategie** **Unternehmenssteuerung** **Umweltbelange** **Prognosebericht** **Nachhaltigkeitsbericht 2020:** **Umwelt und Klima** **Nachhaltiges Bauen und Entwickeln** **Umweltkennzahlen**

* Scope 3.3: „Brennstoff- und energiebezogene Emissionen der Vorkette"

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

CO_2-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung

Die energetische Sanierung ist elementarer Bestandteil unseres Klimapfades. Nach der erstmaligen Zieldefinition im Jahr 2020 wurde im Berichtsjahr die konkrete Umsetzung vorangetrieben. Ein speziell entwickeltes Tool ermöglicht es, das Konzernziel auf die Regionen und Quartiere herunterzubrechen und differenzierte Lösungskonzepte aufzuzeigen. Dabei werden sowohl ökologische als auch soziale und wirtschaftliche Zielvorgaben einbezogen. Im Zentrum steht auch hier das Quartier (Urban Quarter) als Lösungsebene, auch und insbesondere für die Energiewende. Viele integrierte Lösungen hinsichtlich Energieversorgung mit erneuerbaren Energien und CO_2-Optimierung können nur in größeren Siedlungszusammenhängen technisch und wirtschaftlich sinnvoll umgesetzt werden. So ist z. B. die Innovationsklausel des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nur für Quartiere anwendbar. Schwerpunkte der energetischen Modernisierungsmaßnahmen bestehen in der Dämmung von Fassaden, Kellerdecken und Dachböden, dem Austausch von Fenstern sowie der Erneuerung von Heizkesseln. Dabei setzen wir immer weniger auf Einzelmaßnahmen, stattdessen richten wir unsere Programme immer stärker nach dem ganzheitlichen Effizienzhausgedanken im Sinne der Bundesförderung energieeffiziente Gebäude (BEG) aus. Bei der Heizungsmodernisierung setzen wir auf den Einsatz von Hybridlösungen und Wärmepumpen. Zudem wollen wir bis Ende 2022 alle noch existierenden Ölheizungen im Bestand ausgetauscht haben.

Bei den energetischen Gebäudesanierungen müssen wir sowohl die Belastung für die betroffenen Mieter und Anwohner als auch die steigenden Kosten berücksichtigen. Über zahlreiche (wissenschaftlich begleitete) Kooperationsprojekte und ganzheitliche Ansätze widmet Vonovia sich der Suche nach innovativen und kosteneffizienten Lösungen für Energieeffizienz und Klimaneutralität im Gebäudebestand.

Ein Beispiel für einen solchen Ansatz ist die Initiative Energiesprong, ein Konzept zur seriellen Sanierung, das durch Standardisierung und Vorfertigung für minimale Sanierungszeiten und gleichzeitig hohen Wohnkomfort sowie ein innovatives Finanzierungsmodell steht. Ziel ist eine Sanierung auf Net Zero, also darauf, dass ein Gebäude über ein Jahr so viel Energie erzeugt, wie es auch verbraucht. Das Energiesprong-Prinzip wird derzeit in Bochum pilotiert und soll zukünftig weiter im Bestand umgesetzt werden. Darüber hinaus nimmt Vonovia an Projekten zur optimierten Betriebsführung von Heizungsanalagen 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 Zusammen-

arbeit mit den Regionen werden gezielt die zu modernisierenden Urban Quarters 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. Hier spielt insbesondere die Bundesförderung energieeffiziente Gebäude (BEG) für das Investitionsprogramm eine entscheidende Rolle. Im Berichtsjahr konnte so eine Sanierungsquote von 2,3 % erreicht werden. Die Verringerung im Vergleich zum Vorjahr (2020: 2,9 %) ist dabei u. a. auf die neuen Förderbedingungen und die Umstellung der internen Steuerungslogik auf die Quartiersebene zurückzuführen, die eine komplexere und damit auch längere Planung erfordert. Im kommenden Jahr soll die Sanierungsquote wieder oberhalb von 2 % liegen.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2020	2021	Planwert 2022
Sanierungsquote (in Deutschland)*	%	2,9	2,3	2,0–2,5 %

* Exklusive Deutsche Wohnen.

Die Deutsche Wohnen ermittelt und berichtet ebenfalls eine Sanierungsquote, die sich jedoch in ihrer Definition von der Kennzahl der Vonovia unterscheidet. Im Zuge der Integration werden beide Quoten zusammengeführt.

Der zentrale Indikator für die Steuerung der energetischen Modernisierung ist die CO_2-Intensität des Gebäudebestandes. Sie ist auch ein besonders wichtiger Bestandteil des Sustainability Performance Index (SPI) und damit der Unternehmenssteuerung. Neben der Optimierung der Gebäudehülle steht dabei auch der Wechsel auf CO_2-ärmere Energieträger im Vordergrund. Auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand 2045 will Vonovia die CO_2-Intensität des Gebäudebestands in Deutschland bis 2030 auf unter 25 kg CO_2e/m^2 verringern. Im Berichtsjahr lag die CO_2-Intensität bei 38,4 kg CO_2e/m^2 und damit rund 2,8 % niedriger als im Vorjahr (2020: 39,5 kg CO_2e/m^2)[13]. Das für das Berichtsjahr angestrebte Ziel von mind. 2 % Reduktion wurde somit erreicht. Die Reduktion beruht insbesondere auf der energetischen Modernisierung sowie einer verbesserten CO_2-Intensität der Fernwärme.

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2020	2021	Ziel 2022
CO_2-Intensität des Bestandsportfolios Vonovia SE (in Deutschland)*	kg CO_2e/m^2 Wohnfläche	39,5**	38,4	Reduktion um mind. 1,5 %***

* Gesamter Bestand, basierend auf Endenergiebedarf aus Energieausweisen und bezogen auf Mietfläche, teilweise inkl. spezifischer CO_2-Faktoren von Fernwärmeversorgern; exklusive Deutsche Wohnen.
** Restatement zum Geschäftsbericht 2020, siehe Nachhaltigkeitsbericht 2020.
*** Nach Umstellung auf die Carnot-Methode für die Emissionsfaktoren der Fernwärme.

Die CO_2-Intensität ist auch bei der Deutsche Wohnen eine wichtige Kennzahl, deren Berechnungslogik sich trotz kontinuierlicher Angleichung in den letzten Jahren noch in einigen Details von der Vonovia unterscheidet, speziell bei Umrechnungsfaktoren für Energieverbräuche. Sie lag im Berichtsjahr bei 32 kg CO_2e/m^2. Im Zuge der Integration wird die Erhebung vollständig harmonisiert.

Im Rahmen der stetigen Weiterentwicklung unserer CO_2-Bilanzierung werden wir ab dem Geschäftsjahr 2022 eine Umstellung bei der CO_2-Bilanzierung der Fernwärme vornehmen und hier zukünftig die sog. Carnot-Allokationsmethode[14] verwenden. Dies hat den Vorteil, dass die Allokation der CO_2-Emissionen zwischen Strom- und Wärmeerzeugung auf rein physikalischen Betrachtungen beruht und wir so unsere langfristige Klimastrategie und die entsprechenden Investitionen langfristig robust gegenüber Veränderungen der Regulatorik ausrichten können. Angewendet auf den Gebäudebestand des Berichtsjahres 2021 würde diese Umstellung eine theoretische CO_2-Intensität von 35,6 kg CO_2e/m^2 ergeben.

13 Der Vorjahreswert wurde bereits im Berichtsjahr aufgrund einer Methodenänderung korrigiert, die im Nachhaltigkeitsbericht 2020 dargestellt wurde. (CO_2-Intensität vor Methodenänderung 43,9 kgCO_2e/m^2)
14 Die Carnot-Methode verwendet neben der Energiemenge auch die Energiequalität als Maß für die Aufteilung der CO_2-Emissionen zwischen Strom und Wärme; das GEG sieht eine Umstellung auf die Carnot-Methode bis spätestens 2030 vor.

Die Aktivitäten für die energetische Modernisierung in Österreich werden wie das gesamte operative Geschäft in Österreich unter dem Dach der BUWOG vom Chief Development Officer (CDO) verantwortet und dort vom Bereich Immobilienmanagement geführt. Seit 2011 ist die BUWOG Partner des „klimaaktiv Pakt" des österreichischen Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. Nachdem im Jahr 2020 der erste Abschnitt des Paktes abgeschlossen wurde, hat die BUWOG ein neues Ziel im Rahmen des „klimaaktiv Pakt 2030" entwickelt, welches bis 2030 eine Reduktion von 55 % gegenüber dem Basisjahr 2005 anstrebt. Der Großteil der CO_2-Reduktion wird auf das Konto von Modernisierungen und Verbesserungen im Bestand gehen, insbesondere thermische Sanierung, Effizienzsteigerung bei der Beheizung und Umstellung auf umweltfreundlichere Energieträger. Die BUWOG verfügt zudem seit 2013/14 in Österreich und seit 2018 in Deutschland über ein zertifiziertes Energiemanagementsystem nach ISO 50001, ein freiwilliges 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.

In Schweden werden die Bestandsgebäude der Victoriahem nahezu vollständig mit Fernwärme versorgt, deren Erzeugung bereits heute einen sehr niedrigen CO_2-Ausstoß verursacht. Der Weg zur Klimaneutralität wird daher auch überwiegend durch die weitere Dekarbonisierung der Wärmeversorgung sowie die stetige Verbesserung der Energieeffizienz bestimmt.

Erneuerbare Energien und Energiemix

Ein weiterer wichtiger Baustein unserer Klimastrategie 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, Wärmepumpen, Solarthermie oder Pelletheizungen sowie integrierte Quartierssysteme erreichen. Darüber hinaus pilotieren wir innovative Ansätze wie den Einsatz von Wasserstofftechnologie in Kombination mit erneuerbar erzeugtem Strom.

2021 hat Vonovia das Ziel erreicht, 1.000 Dachflächen mit Photovoltaikmodulen auszurüsten. Da das Gesamtpotenzial der geeigneten Dachflächen noch erheblich höher ist, wollen wir bis 2030 17.000 Dächer mit Photovoltaik ausstatten, das entspricht einer installierten Leistung von über 200 MWp (ggü. 18,0 MWp im Jahr 2021). Um dies zu erreichen, investieren wir auch in eigene Kapazitäten für die Installation und schaffen rund 100 neue Arbeitsplätze. Langfristig bis 2050 wollen wir sogar alle 30.000 geeigneten Dächer im deutschen Bestand mit Photovoltaik-Anlage bestücken. Die erzeugte Energie soll perspektivisch – sobald rechtliche Rahmenbedingungen dies wirtschaftlich ermöglichen – direkt als Mieterstrom in den Quartieren verwendet werden. Das Photovoltaik-Programm sowie weitere innovative Ansätze zur CO_2-Optimierung des Immobilienbestands im Rahmen des Quartiersgedankens werden vom Bereich Innovation und Business Building entwickelt und gesteuert.

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 langfristig setzt Vonovia auf eine dezentrale Energieversorgung der eigenen Quartiere über Eigenversorgungs- und Mieterstromkonzepte. 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 wurden von einer Generalbevollmächtigten geleitet, die bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021 direkt an den CEO der Vonovia berichtet hat. Ab dem 01 Januar 2022 wechselt diese Zuständigkeit zur Chief Transformation Officer (CTO).

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2020	2021	Ziel 2022
Anzahl Photovoltaik-Anlagen*	Anzahl	424	510**	
Installierte Leistung	MWp	15,9	18,0**	24,4***

* Photovoltaik-Anlagen im Besitz von Vonovia zum Stichtag 31.12.
** Inklusive Deutsche Wohnen.
*** Zielwert nur Deutschland und exklusive Deutsche Wohnen.

Nachhaltiger Neubau und Umbau

Mit den Neubauaktivitäten schafft Vonovia dringend benötigten neuen und bezahlbaren Wohnraum, insbesondere in Ballungsgebieten. Im Berichtsjahr wurde die Integration des Neubaubereichs der Vonovia Technischer Service GmbH, der auf Nachverdichtung und Gebäudeaufstockung fokussiert, in das unter der Marke BUWOG firmierende Developmentgeschäft in Deutschland beschlossen und vorangetrieben. Die BUWOG ist speziell in der Entwicklung hochwertiger Wohnquartiere für den Eigenbestand (to hold) und für den Direktverkauf (to sell) in Deutschland und Österreich aktiv. Die Aktivitäten des BUWOG-Developmentgeschäfts in Deutschland und Österreich werden vom Chief Development Officer (CDO) verantwortet und die jeweiligen Developmentprojekte über den Vorstand freigeben.

Bei Neu- und Umbauprojekten achtet Vonovia intensiv auf eine optimierte energetische Gestaltung und den Einsatz erneuerbarer Energien. Dies erreichen wir u. a. durch die Verwendung der deutschen Effizienzhausstandards bzw. der Neubaukriterien des „klimaaktiv Pakts".

Als wichtigster Leistungsindikator dient der durchschnittliche Primärenergiebedarf der neugebauten Gebäude bezogen auf die Mietfläche. Diese Kennzahl ist Teil des Planungsprozesses und muss bei allen Vorstandsfreigaben von Neubau- und Developmentprojekten transparent gemacht werden. Es ist unser Ziel, diesen mittelfristig deutlich zu reduzieren. Der Anstieg des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs im Jahr 2021 ist auf Projekte zurückzuführen, die bereits vor der Zielsetzung unter anderen Rahmenbedingungen geplant und genehmigt wurden. Für 2022 wird aus dem gleichen Grund ein deutlich höherer Wert angenommen, in den Folgejahren wird dann eine deutliche Reduktion erwartet.

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2020	2021
Durchschnittlicher Primärenergiebedarf Neubau*	kWh/m² p.a.	35,7	38,6

* Basierend auf Energieausweisen, ohne reine Gewerbeflächen und Aufstockungen; exklusive Deutsche Wohnen (eine integrierte Berichterstattung der Kennzahl erfolgt ab dem kommenden Jahr).

Darüber hinaus ist im Berichtsjahr ressourcenschonendes und umweltbewusstes Bauen und insbesondere die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus stärker in den Vordergrund gerückt. In mehreren Projekten wurden verschiedene Holzbaukonstruktionsweisen geplant und eingesetzt, die deutlich geringere CO_2-Emissionen und Energiebedarfe bei der Herstellung der Baustoffe mit sich bringen. So lässt sich der Gesamt-Footprint wirkungsvoll reduzieren. Zukünftig setzen wir verstärkt auf eine steigende Systematisierung und beziehen dabei auch die CO_2-Wirkung der Vorkette mit ein. Diese und weitere Ansätze werden wir im Rahmen unserer für 2022 geplanten Konferenz „Perspektiven zur Zukunft des Bauens" thematisieren und vorantreiben.

Wir legen großen Wert auf die Gestaltung des Wohnumfelds und die Erhaltung von Biodiversität. Zahlreiche Objekte sind mit Grünflächen versehen, die auf Erdgeschossebene, 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 Wärmeinseleffekten in dicht bebauten Gebieten, leisten. Zudem wird auch in der Bauphase auf Ressourcenschonung und Umweltschutz geachtet.

Sozialbelange

Unter dem Aspekt Sozialbelange sind – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in der nichtfinanziellen Konzernerklärung – 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**). Für die Beschreibung der Konzepte und deren Umsetzung sind die Konzernvorgaben von Vonovia maßgeblich. Im Zuge der anstehenden Integration des von uns akquirierten Unternehmens Deutsche Wohnen prüfen wir die dort bestehenden Vereinbarungen, Standards und Prozesse für die unter Sozialbelange aufgeführten wesentlichen Themen. Wo notwendig, implementieren wir unsere internen, unternehmensweiten Vorgaben. Sofern nicht anders aufgeführt, gelten die dargestellten Konzepte für das Berichtsjahr für den Vonovia Konzern ohne Deutsche Wohnen.

Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur

Die **gesellschaftlichen Megatrends Klimawandel, Urbanisierung und demografischer Wandel** beschreiben den Veränderungsraum, in dem die Wohnungswirtschaft Angebote und Lösungen finden muss. Ob klimaneutraler Gebäudebestand (siehe Umweltbelange), zunehmende Konglomeration in urbanen Lebensräumen und Metropolen unter sich individuell verändernden Bedürfnissen (siehe Wohnen zu fairen Preisen) oder eine älter werdende Gesellschaft (siehe Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf den demografischen Wandel) – die Anforderungen werden komplexer und vernetzter. Daher rückt – verstärkt durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie – das direkte Lebensumfeld der Menschen, das Quartier, zunehmend in den

Fokus der Immobilienwirtschaft. Lebensqualität wird vermehrt mit der Quartiersebene verknüpft. Die Menschen wollen sich in ihrer Umgebung wohlfühlen und mit ihrem Wohnort identifizieren. Hinzu kommt, dass sich die Quartiersperspektive auch für vernetzte ökologische Maßnahmen anbietet.

Das Denken und Handeln in Quartierszusammenhängen ist Vonovias Antwort auf diese wesentlichen Megatrends – und unsere Lösungsebene für ökonomische, ökologische und soziale (Neu-)Entwicklung unserer urbanen Wohnungsbestände. Vonovia betrachtet Quartiere daher aus einer ganzheitlichen Perspektive und entwickelt eine auf die individuellen Herausforderungen eines jeden Quartiers abgestimmte Infrastruktur, die an den Bedürfnissen der Mieter ausgerichtet ist und bauliche Gestaltung, Klimaschutz sowie soziale Angebote miteinander verbindet.

Vonovias Wohnungsbestand befindet sich zu etwa 70 % in Quartierszusammenhängen – das sind 586 Urban Quarters (ohne Deutsche Wohnen). Unter einem Quartier verstehen wir in diesem Zusammenhang – der Definition des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) folgend – eine optisch zusammenhängende städtebauliche Struktur, die von den Bewohnern als abgrenzbares Gebiet aufgefasst wird und einen Handlungsraum darstellt, in dem das Wohnungsunternehmen etwas bewirken bzw. positive Effekte erfahren kann. Es umfasst mindestens 150 Wohnungen. Neben den Urban Quarters gibt es strategische Solitärbestände (Urban Clusters), auf die die Handlungsoptionen der Strategie und des Geschäftsmodells adaptiv angewendet werden (siehe → **Das Unternehmen**).

Der quartiersbezogene Blick auf das Portfolio erweitert unsere Maßnahmenpalette für die Gestaltung unseres Bestandes um vernetzte Ansätze und neue technische Möglichkeiten und hilft uns somit, sozial und ökologisch zukunftsfähige Orte des Zusammenlebens zu schaffen. Synergieeffekte entfalten im Quartiersansatz ihr Potenzial. Im Zuge der Weiterentwicklung unserer Investitionsstrategie werden im Jahr 2022 rund 20 Quartiere auf die ökologische Performance sowie gesellschaftlichen Megatrends hin analysiert und intensiv vorbereitet.

Vonovias Quartiere werden dabei an klaren Klimaschutzvorgaben ausgerichtet. Durch innovative Konzepte bieten sie eine gute Plattform, um den Herausforderungen des Klimawandels entgegenzuwirken und die CO_2-Emissionen zu reduzieren. Unsere Wohnumfelder und Grünflächen gestalten wir so, dass sie Teilhabe und urbanes Zusammenleben stärken und auch unter ökologischen Gesichtspunkten zukunftsfähig sind.

Ökologische und soziale Aspekte ergänzen sich im Quartiersansatz. Vonovia betrachtet daher beide Ebenen gleichermaßen und setzt sich für das soziale Miteinander vor Ort ein. Maßnahmen zur Stärkung des Zusammenlebens werden erst durch die Quartiersausrichtung steuerbar und wirkungsvoll. Dabei werden Städte und Kommunen wie auch unsere Mieter eingebunden, um gemeinschaftliche Lösungen für das Quartier zu erarbeiten. Hierzu werden unterschiedliche Instrumente und Kooperationen genutzt, z. B. die Bereitstellung von Räumlichkeiten, Etablierung von Serviceangeboten, Quartierstreffs und Kindertagesstätten mit gemeinwohlorientierten Kooperationspartnern.

2021 befanden sich deutschlandweit bereits 15 Quartiersentwicklungen mit ca. 8.600 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. Die genannte neue Quartiersausrichtung in der Investitionsstrategie lässt sich aufgrund von Vorlaufzeiten und Anpassungen der internen Programmlogik noch nicht im ausgewiesenen Investitionsvolumen abbilden. Dieses bezieht sich auf die Aufwendungen der Maßnahmen im Programm Quartiersentwicklung im Geschäftsjahr.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2020	2021	Planwert 2022
Investitionsvolumen für Quartiersentwicklung in Deutschland (im Geschäftsjahr)*	Mio. €	42,3	61,6	117,8

* Exklusive Deutsche Wohnen.

Auch bei der Deutsche Wohnen ist die Quartiersentwicklung ein wesentliches Thema. Dabei unterscheiden sich Programm- und Steuerungslogik von der Herangehensweise der Vonovia. Der Prozess und die Steuerungslogik vom Investitionsprogramm bis zur Umsetzung der Bausteine von Quartiersentwicklungen werden im Zuge der Integration zusammengeführt.

Quartiersentwicklung ist komplexe Teamarbeit und erfordert ein umfangreiches innovatives Wissen aller Mitarbeiter für

die erfolgreiche Umsetzung vor Ort. Organisatorisch besteht die Herausforderung hinsichtlich des Quartiersansatzes, das vernetzte Denken und Arbeiten auch in der Organisationsstruktur abzubilden, Wissenstransfer zu ermöglichen und hierfür notwendige Prozesse zu etablieren.

Vonovia verfolgt hierbei den Ansatz, zentral Unterstützungsleistungen für die Entscheider und Umsetzer vor Ort anzubieten und den Best-Practice-Transfer sicherzustellen. Über das interne Weiterbildungs- und Vernetzungsformat Quartiersakademie können sich Mitarbeiter zu Experten in der Quartiersentwicklung ausbilden lassen. Neben der Vermittlung innovativen Wissens steht die Ausbildung spezifischer Kompetenzen im Fokus der Quartiersakademie. Gleichzeitig wird ein systematischer Erfahrungsaustausch unter den Teilnehmenden ermöglicht. Dieser wird unterstützt durch ein konzernweites online-gestütztes Knowledge-Management, den Vonovia Guide.

Um die Forschung rund um das Thema Quartiersentwicklung und Wohnen im Quartier weiter voranzutreiben, unterhält Vonovia eine Stiftungsprofessur – übernommen von Prof. Dr. Jan Üblacker an der EBZ Business School in Bochum – und hat damit die Quartiersperspektive fest in die Ausbildung der Studierenden am EBZ integriert.

Quartiersentwicklungen werden dezentral über die Regionen geplant und gesteuert. Der Chief Rental Officer (CRO) ist im Vorstand für das Bewirtschaftungsgeschäft mit den Geschäftsbereichen Nord, Ost, Süd und West sowie die Bereiche Kundenservice, Portfolio- und Mietenmanagement 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

Bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen ist das Kerngeschäft von Vonovia. Wir erfüllen damit das Grundbedürfnis nach Wohnen. Dabei unterscheiden sich die Bedürfnisse und Lebensumstände unserer Kunden – als Spiegelbild der Gesellschaft – in vielfacher Weise. Und auch die Situation auf den jeweiligen Wohnungsmärkten differiert. In Ballungszentren kommt es besonders zu Verknappungen an verfügbarem Wohnraum bei gleichzeitig hoher Nachfrage. Dies geschieht unter anderem vor dem Hintergrund hoher Klimaschutzanforderungen – was jedoch gerade im Gebäudesektor kostenintensiv ist. Insbesondere 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. Die grundsätzliche Herausforderung besteht somit darin, ein breites Angebot an Wohnungen zu fairen und transparenten Preisen bei einer gleichzeitigen Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestands bereitstellen zu können.

Dies erreichen wir vor allem durch faire und transparente Preise für unseren Wohnraum, die für die unterschiedlichen Teile der Gesellschaft bezahlbar sind. Indem wir unser Kerngeschäft – durch Vermietung und Neubau – weiter ausbauen, leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Entspannung der aktuellen Situation auf den Wohnungsmärkten. Bei unseren Mietpreisen orientieren wir uns an den ortsüblichen Mieten und – sofern vorhanden – an qualifizierten Mietspiegeln. Aus unserer Sicht sind regulierende Eingriffe auf den Wohnungsmärkten notwendig und förderlich für die Erreichung unserer Ziele. Bei der Vermietung richten wir uns immer nach den geltenden länderspezifischen Gesetzgebungen. Unsere freiwillige Selbstverpflichtung in Deutschland, bei Modernisierungen die Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter bei 2 €/m² zu deckeln, behalten wir grundsätzlich weiter bei. Sollte überproportional viel CO_2 – und damit weitere Heizkosten für die Mieter – gespart werden können, kann projektbezogen eine Zielabwägung zugunsten der Klimaschutzmaßnahme getroffen werden.

Besonders angespannt zeigt sich die Wohnsituation in Berlin: Das vom Berliner Senat im Jahr 2020 eingeführte Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Berliner Mietendeckel“) wurde in diesem Geschäftsjahr vom Bundesverfassungsgericht als mit dem Grundgesetz unvereinbar angesehen. Infolgedessen hat im Herbst 2021 eine Mehrheit der Stimmberechtigen in Berlin mittels eines Volksentscheides den Berliner Senat beauftragt, sich mit den Forderungen zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen in Berlin auseinanderzusetzen. Hierin zeigt sich, wie dringlich ausreichender und bezahlbarer Wohnraum in Berlin ist.

Wir haben daher als Vonovia mehrere Zeichen gesetzt, dass wir an der Situation – und im Verhältnis zwischen Politik, Gesellschaft und Wohnungsunternehmen – in Berlin etwas ändern wollen. In einem ersten Schritt haben wir auf mögliche Mietnachforderungen aus der Verfassungsgerichtsentscheidung zum Berliner Mietendeckel verzichtet. Gemeinsam mit der Deutsche Wohnen sind wir mit unserem „Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen“ einen weiteren Schritt gegangen und haben 14.750 Wohnungen an kommunale Wohnungsunternehmen verkauft, begrenzen für die kommenden fünf Jahre freiwillig unsere Mietsteigerungen in Berlin und werden 13.000 neue Wohnungen bauen, um ein deutliches Signal gegen die Wohnungsknappheit zu setzen.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	Vonovia 2020	Vonovia 2021	Deutsche Wohnen 2021
Durchschnittliche Miete pro m²	€	7,16*	7,38*	7,20

* Exklusive Deutsche Wohnen.

Nicht nur in Berlin, sondern auch in weiteren Städten und Gemeinden bieten wir geförderten sowie frei finanzierten Wohnraum für Menschen mit niedrigen Einkommen und reagieren mit bedarfsgerechten Angeboten auf die ortsspezifischen Herausforderungen. In Frankfurt am Main haben wir gemeinsam mit der Stadt Regelungen für klimagerechtes Wohnen zu fairen Preisen vereinbart. Diese begrenzen die durchschnittlichen Steigerungen von Bestandsmieten auf Höhe der Inflationsrate und – analog zur Berliner Vereinbarung – für drei Jahre auf 1 %. Der Neubau erfolgt zu 30 % im geförderten Bereich und Vonovia unterstützt flankierend Menschen, die von Wohnungslosigkeit betroffen oder gefährdet sind. Dies ist für die Stadt Frankfurt die erste Vereinbarung dieser Art, die sie mit einem Privatunternehmen schließen konnte.

Beide Vereinbarungen – und auch die Einrichtung einer unabhängigen Schlichtungsstelle in Dresden – zeigen, dass Vonovia partnerschaftlich mit Politik und Gesellschaft an den kommunalen Herausforderungen arbeiten möchte und in ihren Planungen die spezifischen gesellschaftlichen und sozialen Herausforderungen berücksichtigt.

Individuelle Hilfen sind ein weiterer ergänzender Baustein unserer Maßnahmen, um Wohnen zu fairen Preisen zu ermöglichen. So haben wir unser Härtefallmanagement fest etabliert. Wir erarbeiten bei Härtefalleinwänden gemeinsam mit dem Mieter eine individuell passende Lösung. Im Geschäftsjahr haben wir uns mit dem Mieterbund und weiteren Wohnungsunternehmen auf einheitliche Standards – basierend auf wohlfahrtsverbandlichen Vorgaben – für Härtefallregelungen bei Modernisierungen verständigt und wenden einen gemeinsamen Orientierungsleitfaden an. Wir tragen damit zu mehr Verlässlichkeit und Transparenz in Härtefallsituationen bei. Ebenfalls weiterhin Gültigkeit haben unser besonderer Bestandsschutz für Menschen über 70 Jahre oder auch die aktive Begleitung von Menschen, die durch die Corona-Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten geraten sind. Alle Maßnahmen geschehen mit dem Ziel, dass die Menschen in ihren Wohnungen wohnen bleiben können und der Wohnraum weiterhin bezahlbar bleibt.

Die Gestaltung der Mieten und der kommunalen Vereinbarungen werden dezentral über die Regionen verantwortet. Der Chief Rental Officer (CRO) ist im Vorstand für das Bewirtschaftungsgeschäft mit den Geschäftsbereichen Nord, Ost, Süd und West sowie die Bereiche Kundenservice, Portfolio- und Mietenmanagement verantwortlich. Im Bereich Portfoliomanagement werden die einzelnen Maßnahmen geplant und koordiniert.

Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf den demografischen Wandel

Die demografische Entwicklung und eine damit einhergehende älter werdende Gesellschaft verändern die Bedürfnisse unserer Kunden und die damit verbundenen Herausforderungen auf den Immobilienmärkten. Wir passen unsere Angebote diesen sich ändernden und unterschiedlichen Wohnanforderungen an. Dabei möchten wir erreichen, dass unsere Mieter möglichst lange sicher und gesund in ihren Wohnungen leben können. Sollten irgendwann die räumlichen Gegebenheiten ein eigenständiges Leben nicht mehr ermöglichen, ist es wichtig, dass weiterführende Pflegeangebote niedrigschwellig zur Verfügung stehen.

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. Daher planen wir den Neubau von Wohnungen bereits in hohem Maße barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht. Bedeutsamer ist jedoch der niedrigschwellige Aus- und Umbau von Wohnungen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen.

Eine vollständige Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 ist dabei 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. Wir verfolgen daher das Ziel, jedes Jahr in 30 % der neuvermieteten Wohnungen Modernisierungen vorzunehmen, die den Ansprüchen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden. Dazu prüfen wir Bestandsgebäude auf ihre Potenziale zum Barriereabbau. 2021 konnten rund 10.000 Wohnungen barrierearm (teil-)modernisiert werden.

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2020	2021	Ziel 2022
Anteil barrierarm (teil-)modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen (in Deutschland)*	%	30,1	30,0	rund 30 %

* Beinhaltet sowohl Maßnahmen bei Mieterwechsel als auch Modernisierungen auf Mieterwunsch; Anzahl Neuvermietungen ohne neu errichteter Wohnraum. Exklusive Deutsche Wohnen, die Deutsche Wohnen ermittelt diese Kennzahl nicht.

Im Pflegebereich der Deutsche Wohnen haben wir zum 31. Dezember 2021 insgesamt 3.783 Mitarbeitende im Pflegedienst- oder der Einrichtungsleitung beschäftigt. Unter den Marken KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG werden Senioren- und Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet. Die Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege mit dem Ziel, eine aktive Lebensweise und die Eigenständigkeit der Bewohner im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Daneben werden im Rahmen des Betreuten Wohnens zusätzlich seniorengerechte Dienstleistungen angeboten. Mit dem Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen leistet die Deutsche Wohnen einen wesentlichen Beitrag zum demografischen Wandel.

Ergänzend zu den baulichen Maßnahmen spielt auch die soziale Infrastruktur im Quartier 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

Die Zufriedenheit der Kunden bestimmt den Erfolg eines Unternehmens maßgeblich. Für uns ist sie vor allem damit verbunden, ob sich unsere Mieter in ihren Wohnungen und ihrem Wohnumfeld wohl- und von uns als ihrem Vermieter fair behandelt fühlen. Dabei spielen die Qualität der Kundenbetreuung sowie der Serviceleistungen eine wichtige Rolle. Unsere Erfahrung zeigt, dass vor allem Erreichbarkeit, Schnelligkeit und Transparenz im Service für Kunden ausschlaggebend sind, um die Erwartungshaltung zu erfüllen.

Unser zentraler, mehrsprachig aufgestellter Kundenservice fungiert als primärer Ansprechpartner, während sich unsere Objektbetreuer und eigenen Handwerker um die Anliegen unserer Mieter vor Ort kümmern. So stellen wir einen schnellen und zuverlässigen Service sicher. 2021 konnten wir die telefonische Erreichbarkeit unseres Kundenservice erheblich steigern und damit Wartezeiten deutlich verkürzen.

Um die Flexibilität und Schnelligkeit weiter zu erhöhen, treiben wir die Digitalisierung unserer Servicefunktionen voran. Wichtigster Kanal hierfür ist die Mieter-App, die bereits über 250.000-mal heruntergeladen wurde und von rund 68.000 Usern aktiv genutzt wird. 2021 konnten wir zwei neue Funktionen in der App bereitstellen: den digitalen Mietvertrag und die Wohnungssuche. So kann mittlerweile eine vollständige Customer Journey in der Mieter-App abgebildet werden: Von der Wohnungssuche und der Vereinbarung von Besichtigungsterminen über die digitale Vertragsgestaltung bis zur Nebenkostenabrechnung und allen weiteren Bestandskundenthemen. Zukünftig wird die App um weitere Funktionen wie die Bereitstellung von fernauslesbaren Verbrauchsdaten ergänzt. Die konsequente Umsetzung digitaler Lösungen hilft dabei auch der Umwelt und hat uns bereits jetzt ermöglicht, über eine Million Blatt Papier einzusparen.

Die Kundenzufriedenheit wird über eine quartalsweise Kundenbefragung erhoben und drückt sich im Customer Satisfaction Index (CSI), dem Kundenzufriedenheitsindex, aus. Sie fließt als unmittelbare nichtfinanzielle Steuerungsgröße und Bestandteil des SPI in die Vorstandsvergütung mit ein. 2021 konnte ein Allzeithoch im CSI für Vonovia erreicht werden. Dieser Erfolg spiegelt sich auch in einer Auszeichnung durch das Analyseinstitut AktivBo wider, die Vonovia im abgelaufenen Geschäftsjahr als das Unternehmen mit der größten Verbesserung im Service-Index erhalten hat. Ziel ist es, diese positive Entwicklung dauerhaft zu festigen. Auch die BUWOG in Österreich sowie Victoriahem in Schweden setzen auf regelmäßige Kundenzufriedenheitsbefragungen.

Perspektivisch streben wir die Einführung eines einheitlichen CSI in Deutschland, Schweden und Österreich an, um die Ergebnisse der jeweiligen Befragungen miteinander vergleichen zu können.

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2020	2021	Ziel 2022
Steigerung der Kundenzufriedenheit (Customer Satisfaction Index (CSI) in Deutschland)*	%	+8,6	+4,5	auf Vorjahresniveau

* Customer Satisfaction Index (CSI) im Glossar, exklusive Deutsche Wohnen.

Auch die Deutsche Wohnen führt jährlich eine Mieterbefragung zur Zufriedenheit mit der Wohnsituation ihrer Kunden und zur Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen als Vermieterin durch, die sich aus unterschiedlichen Items zusammensetzt. Diese ist jedoch nicht mit dem CSI der Vonovia vergleichbar. Die Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen als Unternehmen blieb im Jahresvergleich 2020 (82 %) zu 2021 (81 %) nahezu konstant. Der Wert für die Zufriedenheit mit der Wohnung liegt bei 86 % (2020: 88 %).

Die Verantwortung des Zentralen Kundenservice liegt bei Vonovia 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 Konzernerklärung – die beiden wesentlichen Themen „Attraktivität als Arbeitgeber“ sowie „Umgehen mit Vielfalt und Chancengerechtigkeit“ zusammengefasst (siehe → **Wesentlichkeitsmatrix**). Für die Beschreibung der Konzepte und deren Umsetzung sind die Konzernvorgaben der Vonovia maßgeblich. Im Zuge der anstehenden Integration des von uns akquirierten Unternehmens Deutsche Wohnen werden diese Vorgaben, Konzepte und Prozesse auch auf die erworbenen Geschäftsaktivitäten übertragen. Sofern nicht anders aufgeführt, gelten die dargestellten Konzepte für das Berichtsjahr für den Vonovia Konzern ohne Deutsche Wohnen.

Attraktivität als Arbeitgeber

Auch 2021 hat die Corona-Pandemie das Arbeitsleben und die Arbeitsorganisation weitgehend bestimmt. Während wir im vergangenen Jahr mithilfe flexibler Arbeitsmodelle und mit Schutzmaßnahmen für die Beschäftigten schnell auf die sich verändernden Umweltbedingungen reagieren mussten, war 2021 davon geprägt, den Transformationsprozess zu flexiblen und digitalisierten Arbeitsprozessen weiter zu verstetigen und voranzutreiben.

Die zwischen Konzernleitung und Betriebsrat ausgehandelte Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten hat weiter Bestand. Auch für die österreichischen Kolleginnen und Kollegen gibt es nun eine entsprechende Vereinbarung. In zahlreichen Abteilungen und Servicebereichen konnten hybride Arbeitsmodelle umgesetzt werden, die eine Teilpräsenz mit mobilem Arbeiten kombinieren.

Die HR-Prozesse des Unternehmens unterstützen diese Flexibilität durch die weitere Digitalisierung von Prozessen. Während bereits im vergangenen Jahr Elemente wie die Krankmeldung per App oder die digitale Zeiterfassung für zahlreiche Unternehmensbereiche das ortsungebundene Arbeiten erleichtert haben, konnten 2021 weitere HR-Prozesse in die digitale Welt überführt werden. Dies gilt insbesondere für die Bereiche Weiterbildung und Talent-Management, für die weitere IT-Anwendungen in Success Factors implementiert wurden und somit für über 90 % des Konzerns (exklusive Deutsche Wohnen) verfügbar sind. So werden u. a. die Schulungen zu Datenschutz oder zum Code of Conduct in speziell entwickelten Online-Formaten durchgeführt. Alle Talent-Prozesse werden nun softwaregestützt bearbeitet, was sowohl die Führungskräfteentwicklung als auch die Nachfolgeplanungsprozesse erleichtert.

Gerade die (Weiter-)Entwicklung der bereits bei Vonovia Beschäftigten hat für das Unternehmen einen hohen Stellenwert – 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) und weiteren Bildungseinrichtungen unterstützen wir die Weiterentwicklung unserer Potenzialträger. In Österreich haben wir 2021 die Lehrlingsausbildung neu implementieren können. Hier haben die ersten vier jungen Menschen ihre Ausbildung bei der Vonovia Tochter BUWOG begonnen.

Durch das Insourcing zahlreicher Aufgaben entlang der Wertschöpfungskette – von Hausmeistertätigkeiten über die Grünflächenpflege bis zur Durchführung von Modernisierungsleistungen – und der damit verbundenen hohen Anzahl an Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im handwerklichen und technischen Bereich begegnet Vonovia dem Risiko des

Fachkräftemangels auf diesem Arbeitsmarktsegment durch einen holistischen Blick auf die Personalplanung: Gezieltes Recruiting wird ergänzt durch kontinuierliche Aus- und Weiterbildung, durch die Förderung von Talenten und durch das Binden von Mitarbeitenden durch umfangreiche Sozialleistungen. So führen wir u. a. die 2020 begonnene Harmonisierung diverser betrieblicher Sonderleistungen und Mitarbeiterprogramme fort – beispielsweise durch die Einführung einer neuen betrieblichen Altersversorgung oder das Jobrad-Leasing. Beide Sonderleistungen stehen allen Beschäftigten der Vonovia in Deutschland offen.

2021 wurde eine neue Rekrutierungskampagne ins Leben gerufen, um mehr Menschen von einem Einstieg in die handwerklichen Berufsgruppen bei Vonovia zu überzeugen. Unter dem Titel **„Hand aufs Werk“** wurde die neue Kampagne in 42 Städten Deutschlands auf verschiedenen Mediakanälen ausgespielt. Insgesamt sind im Kampagnenzeitraum (10 Wochen) rund 1.600 neue Bewerbungsanfragen eingegangen – rund 65 % mehr als im Vergleichszeitraum vor der Kampagne.

All diese Maßnahmen zielen darauf ab, Vonovia als attraktiven, verlässlichen und sicheren Arbeitgeber zu positionieren. Denn für die Umsetzung unserer Mission und die Verfolgung unserer Wachstumsstrategie benötigen wir gut ausgebildete und qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. So gab es 2021 weiterhin keine pandemiebedingten betriebsbedingten Kündigungen und auf Kurzarbeit konnte verzichtet werden.

Der Ausschluss der betriebsbedingten Kündigungen gilt auch für den Integrationsprozess der Deutsche Wohnen SE. Bis Ende 2023 sind die dort Beschäftigten vor betriebsbedingten Kündigungen aufgrund des Integrationsprozesses geschützt.

Vonovia bekennt sich in allen Bereichen zu den Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), insbesondere zu den **Vereinigungsfreiheiten und -rechten**. Alle Mitarbeitenden bei Vonovia in Deutschland und Österreich werden von Betriebsräten vertreten.

Mitarbeiterkennzahlen

Kategorie	Einheit	2020***	2021
Mitarbeiter gesamt*	Anzahl	10.622	12.088
davon Frauen	Anzahl	2.626	3.414
davon unbefristet	Anzahl	9.669	11.137
Nationalitäten**	Anzahl	76	74
Durchschnittliches Alter gesamt	Jahre	42,5	42,8
Menschen mit Behinderung**	Anzahl	368	344
Auszubildende gesamt**	Anzahl	510	561
davon kaufmännisch	Anzahl	153	185
davon handwerklich-technisch	Anzahl	357	376
Ausbildungsquote**	%	5,0	4,6

* Gesamtzahl der Mitarbeiter nach Köpfen, ab 2021 alle Kennzahlen inklusive Deutsche Wohnen (ohne Pflege und Betreutes Wohnen). Das Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen der Deutsche Wohnen SE umfasst weitere 3.783 Beschäftigte (siehe auch Abschnitt Sozialbelange: Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf den demografischen Wandel).
** Ohne Schweden. Berücksichtigt wurden Deutschland und Österreich.
*** Exklusive Deutsche Wohnen.

Die Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist für uns ein entscheidender Indikator, um unsere Attraktivität als Arbeitgeber bewerten zu können. 2021 haben wir hierzu über einen externen Dienstleister eine umfassende Befragung der Beschäftigten in Deutschland, Österreich und Schweden durchgeführt. Damit konnte die zuletzt 2019 durchgeführte Befragung auf den gesamten Konzern (exklusive Deutsche Wohnen) ausgeweitet werden. Inhaltlich umfasst sie Fragen zu fünf Dimensionen, die für unser Unternehmen eine besondere Bedeutung haben: Glaubwürdigkeit, Respekt, Fairness, Stolz und Teamgeist.

Die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung stützen den Erfolg der Maßnahmen im vergangenen Jahr. So konnte die Beteiligungsrate konzernweit von 72 % im Jahr 2019 (ohne Schweden) auf 82 % im Jahr 2021 gesteigert werden. Die Veränderung des Mitarbeiterzufriedenheitswerts – seit diesem Jahr ein Bestandteil der wesentlichen nichtfinanziellen Steuerungskennzahl des Konzerns, des SPI – soll regelmäßig Auskunft über den Grad der Attraktivität von Vonovia als Arbeitgeber geben. Daher soll die Erhebung der Mitarbeiterzufriedenheit jährlich wiederholt werden.

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2020	2021	Ziel 2022
Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit*	Prozentpunkte	–**	+5***	auf Vorjahresniveau

* Im Jahr 2021 erstmalig konzernweit durchgeführt; jeweils exklusive Deutsche Wohnen.
** Keine Befragung im Jahr 2020 durchgeführt, daher keine Veränderung ggü. Vorjahr.
*** In Bezug zur Befragung 2019 (Der Zeitvergleich umfasst Deutschland und Österreich, Schweden hat 2019 nicht teilgenommen).

Auch die Deutsche Wohnen führt Befragungen zur Messung der Mitarbeiterzufriedenheit durch. Die Fragebögen haben grundsätzlich eine übereinstimmende Ausrichtung, weisen jedoch teilweise unterschiedliche Schwerpunkte auf. Um eine Vergleichbarkeit mit der Veränderung des Mitarbeiterzufriedenheitswerts von Vonovia zu fördern, wird an dieser Stelle die prozentuale Veränderung der Mitarbeiterzufriedenheit der Deutsche Wohnen berichtet. Diese beträgt 2021 -2 %. Darin enthalten sind bereits Integrationseffekte, da die Befragung erst nach der Platzierung des erfolgreichen Übernahmeangebots gestartet wurde. Nicht befragt wurden Mitarbeitende des Geschäftsfeldes Pflege und Betreutes Wohnen. Nach erfolgter Integration wird die unternehmensweite Mitarbeiterzufriedenheit gemessen.

Eine weitere wichtige Kennzahl, die im Rahmen der Mitarbeiterbefragung erhoben worden ist, ist die Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit dem bisherigen Pandemiemanagement von Vonovia. Hier gaben 82 % der Beschäftigten an, sehr zufrieden zu sein.

Umgehen mit Vielfalt und Chancengleichheit

Die Menschen, die bei Vonovia wohnen und arbeiten, sind so divers wie die Gesellschaft. So finden beispielsweise Mieter aus über 150 Nationen bei Vonovia ein Zuhause – und auch im Unternehmen selbst sind Menschen aus über 70 Ländern beschäftigt. Sie gehören unterschiedlichen Altersgruppen, Religionen oder Weltanschauungen an, haben verschiedene körperliche Beeinträchtigungen und leben nach verschiedenen geschlechtlichen Identitäten und sexuellen Orientierungen.

Diese Vielfalt sehen wir als eine große Stärke und Chance, die wir gezielt fördern und deren sich darin bietenden Wettbewerbsvorteil wir nutzen wollen. Umgekehrt betrachten wir es als Risiko für das Unternehmen, Diversitätserwartungen nicht erfüllen zu können und haben es daher in unseren Risikokatalog mit aufgenommen. Aktuell bewerten wir dieses Risiko nur mit einer geringen potenziellen Schadenshöhe und einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit (<5 %).

Auch wenn wir daraus ableiten, dass wir bereits ein großes Maß an Chancengerechtigkeit und das Ausleben und Fördern von Vielfalt im Unternehmen realisieren konnten, setzen wir kontinuierlich weitere Maßnahmen in diesem Kontext um bzw. passen unsere Maßnahmen sich verändernden Rahmenbedingungen an. So aktualisieren wir unsere Schulungen für diskriminierungsfreies Verhalten und setzen weiterhin verstärkt auf die Integration ausländischer Fachkräfte und geflüchteter Menschen sowie eine hohe Flexibilisierung der Arbeitszeit, um allen Mitarbeitenden eine lebensphasenorientierte Arbeitszeitgestaltung zu ermöglichen. Auch die sukzessive Harmonisierung der Sozialleistungen soll eine entsprechende Gleichberechtigung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sicherstellen. So gelten beispielsweise nun auch in Österreich unser Mitarbeiteraktienprogramm sowie eine Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten.

Eine besondere Aufgabe sehen wir in der Stärkung von Frauen im Unternehmen, da diese – v. a. aufgrund der technischen Berufe im handwerklichen Bereich – mit einem Anteil von 28,2 % an der Gesamtbelegschaft deutlich unterrepräsentiert sind. Der im vergangenen Jahr neu eingeführte SPI-Indikator „Anteil Frauen in Führungspositionen der ersten und zweiten Ebene unterhalb des Vorstands“ verdeutlicht, dass wir darauf achten, Frauen aktiv zu fördern und ihnen Wege in Führungspositionen und technische Berufe zu öffnen. Bei der Definition des Zielwertes – 29 % bis 2024 – haben wir uns an der Repräsentanz von Frauen im Gesamtkonzern orientiert. In Österreich wurden wir sowohl mit dem equalitA-Gütesiegel für innerbetriebliche Frauenförderung ausgezeichnet, als auch mit dem staatlichen Gütesiegel als familienfreundlicher Arbeitgeber.

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	Vonovia 2020	Vonovia 2021	Vonovia Ziel 2022	Deutsche Wohnen 2021
Anteil Frauen in Führungspositionen (erste und zweite Ebene unterhalb des Vorstands)	%	25,9*	28,0*	auf Vorjahresniveau**	30,2***

* Exklusive Deutsche Wohnen.
** Bezogen auf das Vorjahr.
*** Deutsche Wohnen ohne Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen.

Für die oberste Führungsebene wird das Diversitätskonzept zur Zusammensetzung der Leitungs- und Kontrollgremien in der **Erklärung zur Unternehmensführung** konkret ausgeführt.

Verankerung im Unternehmen

Der CEO verantwortet bei Vonovia die Personalarbeit, die als Shared Service in dem Bereich Personalmanagement (auch genannt HR) zentral verankert ist. 2021 wurde der Shared-Service-Ansatz zu einem HR-Businesspartnermodell transformiert, das stetig weiterentwickelt wird.

In Österreich und Schweden existieren eigene HR-Bereiche. Österreich berichtet per Dotted Line an den Bereich HR in Deutschland, während Schweden in der Berichtslinie weiterhin nicht fest verankert ist. Das Monitoring und Reporting erfolgt hier bedarfsorientiert. Eine organisatorische Integration der Deutsche Wohnen ist zum 1. Januar 2023 angestrebt.

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 Konzernerklärung – das wesentliche Thema „Governance und Compliance" gefasst (siehe → **Wesentlichkeitsmatrix**).

Governance und Compliance

Das Fundament unseres Geschäftsmodells basiert auf einer zuverlässigen, transparenten und vertrauensvollen Unternehmensführung, die das Unternehmen verantwortungsbewusst und unabhängig leitet und überwacht. Ihre Vorbildfunktion ist entscheidend dafür, Glaubwürdigkeit – und damit Vertrauen bei unseren Stakeholdern – aufzubauen und zu festigen. Dies gilt auch für das gesetzeskonforme Verhalten. Über die konsequente Verfolgung aller Regeln – der gesetzlichen und insbesondere auch der selbst auferlegten – kann durch Verlässlichkeit Vertrauen entstehen. Umgekehrt kann missbrauchtes Vertrauen der Reputation und dem Geschäftserfolg des Unternehmens schaden.

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 Rahmen: Unser Geschäftsverständnis, unser Code of Conduct, der Geschäftspartnerkodex oder auch die Grundsatzerklärung unseres Vorstandes zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte geben die Maxime des Handelns vor. Mit unserem unabhängigen Aufsichtsrat sowie unserem **Bekenntnis zu den Grundsätzen des Deutschen Corporate Governance Kodex** tragen wir dieser Haltung Rechnung.

Das Compliance-Management-System (CMS) unterstützt die Unternehmensführung in ihrer Ausrichtung und sichert das Unternehmen gegen Fehlverhalten ab. Bei Vonovia basiert das CMS auf drei Säulen: Vermeidung, Aufdeckung und Reaktion. Dahinter liegt ein umfassendes System von Maßnahmen und Prozessen im Rahmen des Compliance-Programms. Grundlage ist die Compliance-Richtlinie, die den Grundsätzen ordnungsgemäßer Prüfung von Compliance-Management-Systemen (IDW PS 980) folgt.

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir eine konzernweite, webbasierte Compliance-Risikoanalyse auf Führungskräfteebene des Unternehmens (exklusive Deutsche Wohnen) durchgeführt. Dabei wurden Informationen zu den Themenbereichen aktiver und passiver Korruption, Geldwäsche, Kartellrecht, sozialer Compliance sowie IT- und Datensicherheit abgefragt. Ziel der Untersuchung war es, Compliance-Risiken systematisch zu bewerten, die Vergleichbarkeit zwischen den Ländern, in denen Vonovia aktiv ist, zu erhöhen und mögliche Schwerpunktthemen für die Weiterentwicklung des CMS zu identifizieren. In den Bereichen Geldwäsche und IT-Sicherheit wurden mögliche Verbesserungspotenziale benannt, während die anderen Bereiche als gut bis sehr gut aufgestellt angesehen wurden. Als sicherstes Segment wurde der Bereich der sozialen Compliance bewertet. Aus den Ergebnissen leitet das Compliance-Management einen Maßnahmenkatalog ab, der u. a. einen Abgleich der wesentlichen Compliance-Risiken mit dem Konzern-Risikomanage-

mentsystem sowie die Erweiterung des Schulungskataloges zu Compliance-Themen vorsieht. Im Sinne eines Best Practice-Transfers wird außerdem der Prozess zur Feststellung wirtschaftlich Berechtigter aus Österreich auf Deutschland ausgerollt, da die österreichischen Anforderungen hier strenger sind.

Regelmäßige Schulungen bilden die Basis, um Fehlverhalten präventiv zu vermeiden. Ein umfassender Katalog an Regel- und Pflichtschulungen ist bereits fest etabliert und an die jeweiligen internen Zielgruppen angepasst. So erhält der Einkauf, für den das Thema besonders relevant ist, spezielle Schulungen zu Korruption und Korruptionsstrafrecht. Nachdem im vergangenen Jahr einige Schulungen im Compliance-Bereich bedingt durch die Covid 19-Pandemie nicht stattfinden konnten, haben wir im Berichtsjahr weitere Schulungen digitalisiert und dabei – teilweise – neu aufgesetzt. So stehen die Code-of-Conduct- und auch die Datenschutzschulung – inklusive Lernfortschrittsprüfung – allen Mitarbeitern in Deutschland (exklusive Deutsche Wohnen) online zur Verfügung. Damit wird die Implementierung der entsprechenden Schulungsinhalte sichergestellt.

Das im Jahr 2021 ausgeweitete System für das Beschwerdemanagement und zum Schutz von Whistleblowern arbeitet nun im Regelbetrieb. Abgesichert durch **Konzernrichtlinien** zur Korruptionsprävention und -bekämpfung, zur Geldwäscheprävention, zum Hinweisgebersystem und zur Compliance-Richtlinie steht die **anonyme Whistleblower-Hotline** nicht nur den Beschäftigten, sondern auch Externen wie Kunden und Geschäftspartnern in deutscher und englischer Sprache zur Verfügung. Sie ergänzt und erweitert das weiterhin fortbestehende System des unabhängigen Ombudsmanns. Die Hotline ist auch im Partnerportal für Geschäftspartner eingebunden. Der halbjährlich extern erstellte Hinweisgeberbericht fließt in den Compliance-Bericht des Unternehmens ein.

Verantwortlich für die Umsetzung des CMS ist der Vorstandsvorsitzende (CEO). Ein Compliance Committee, dem der Compliance Officer (aus dem Bereich Recht), die Compliance-Manager, die Ombudsperson, Vertreter der Bereiche Revision, Risikomanagement und Personalmanagement sowie des Betriebsrats angehören, passt das System regelmäßig aktuellen Anforderungen an und ist für die Weiterentwicklung zuständig. Der Compliance Officer fungiert hierbei als zentraler Ansprechpartner im Unternehmen 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 (exklusive Deutsche Wohnen).

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 (nach vorheriger Abstimmung mit dem CEO) an den Prüfungsausschuss geht, wird zu Verdachtsfällen, Maßnahmen und Schulungen zum Thema Korruption informiert.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden einzelne Korruptionsverdachtsfälle berichtet, denen wir sorgfältig nachgegangen sind. Keiner der Verdachtsfälle hat sich bestätigt. Darüber hinaus wurden mehrere sonstige Compliance-Verstöße oder -Verdachtsfälle gemeldet, denen jedoch insgesamt der Grad der Geringfügigkeit beigemessen werden kann.

Auch die Deutsche Wohnen berichtet über Verstöße im Bereich Korruption und Bestechung. Aufgrund deckungsgleicher Definitionen kann bereits zum jetzigen Zeitpunkt der dazugehörige wesentliche Leistungsindikator konsolidiert berichtet werden. Im Rahmen des Integrationsprozesses werden das CMS der Vonovia auch auf die Deutsche Wohnen ausgerollt und bestehende Prozesse sowie Policies und Richtlinien entsprechend an die Konzernvorgaben angepasst.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2020	2021
Gesamtzahl nachgewiesener Korruptionsfälle (in Deutschland)	Anzahl	0	0*

* Inklusive Deutsche Wohnen (inklusive Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen).

Achtung der Menschenrechte

Der europäische Rechtsrahmen, in dem sich Vonovia mit ihrem Geschäftsmodell bewegt, ist auf den Märkten in Deutschland, Österreich und Schweden streng reguliert und kontrolliert. Dies gilt insbesondere für die grundgesetzlich verankerten Menschenrechte, die für Vonovia auch unabhängig vom Rechtsrahmen einen hohen Stellenwert haben. Sie einzuhalten und zu fördern spiegelt sich in unserem Selbstverständnis und unserem Leitbild wider.

Unsere Leitlinien stellen wir regelmäßig erneut auf den Prüfstand und passen sie den sich verändernden Umfeldbedingungen an. Für das kommende Jahr haben wir uns – im Rahmen des Integrationsprozesses der Deutsche Wohnen – eine Aktualisierung des Unternehmensleitbildes vorgenommen.

Mit Bezug auf den Nationalen Aktionsplan (NAP) für Menschenrechte in Deutschland hat der Vorstand der Vonovia im Jahr 2020 eine **Grundsatzerklärung zur Achtung und**

Einhaltung der Menschenrechte veröffentlicht. In dieser kommunizieren wir unsere klare Haltung für eine pluralistisch-demokratische Gesellschaft und null Toleranz gegenüber Menschenrechtsverletzungen sowie unser Bekenntnis, die Menschenrechte in allen Aspekten unserer Geschäftstätigkeit zu respektieren. Wir verpflichten uns zur Einhaltung der Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) und zu den Prinzipien des UN Global Compact, dem wir im Jahr 2020 beigetreten sind.

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 durchführt. Auf diese Weise 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.

Die konkrete **Zusammenarbeit mit externen Partnern und Dienstleistern** regelt Vonovia über den Geschäftspartnerkodex, die Allgemeinen Einkaufsbedingungen, Allgemeine Vertragsbedingungen der Vonovia SE für Bauleistungen sowie einzelvertragliche Vereinbarungen im Rahmen eines strukturierten Lieferantenmanagements. So stellen wir die Einhaltung gängiger europäischer Normen und Vorschriften sowie wesentlicher Nachhaltigkeitskriterien im Einkauf sicher. Der Geschäftspartnerkodex muss bereits vor Vertragsabschluss unterzeichnet werden. In ihm regeln wir u. a. alle wesentlichen Anforderungen, die zur Einhaltung der Menschenrechte erforderlich sind – von der Rechtskonformität über die Gewährleistung gesetzlicher Standards bei den Arbeitsbedingungen, der Zusicherung von Vereinigungsfreiheit bis zum Ausschluss von Diskriminierung. Er wird regelmäßig aktualisiert – zuletzt im 4. Quartal 2021 – und gilt für Vertragsbeziehungen in Deutschland und Österreich. In Schweden existiert ein entsprechender eigener Kodex. Im Rahmen der regelmäßigen Bewertung unserer wesentlichen Lieferanten und Dienstleister über unser Partnerportal achten wir auch auf die Einhaltung der im Kodex genannten Kriterien. Bei Vorfällen und Verstößen greift ein strukturiertes Maßnahmenmanagement, das nach Ausschöpfung aller Mittel auch in einer Auftragssperre und Vertragsbeendigung münden kann. Dem Vertragsabschluss wird in Deutschland eine automatische Prüfung gegen die EU-Sanktionslisten vorgeschaltet und der Bereich Compliance wird informiert, sobald eine Treffermeldung vorliegt. In Österreich überprüft der dortige Einkauf alle Kreditoren bei der Neuanlage sowie regelmäßig im halbjährlichen Rhythmus im Rahmen eines Compliance-Checks, der auch eine Sanktionslistenprüfung (über den Kreditschutzverband von 1870) umfasst.

Im Jahr 2022 werden wir uns der Vorbereitung auf die Umsetzung der Anforderungen aus dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) widmen, welches ab dem 1. Januar 2023 in Deutschland gilt. Dazu gehört auch die Überprüfung der bereits bestehenden Leitlinien, Kodizes und Prozesse, z. B. die benannte Grundsatzerklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte. Maßstab hierbei wird zusätzlich die Anwendbarkeit auf die Minimum-Safeguards-Kriterien der EU-Taxonomie sein.

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 des CFO zugeordnet, wodurch im Innen- und Außenverhältnis eine hohe Neutralität und Compliance-Konformität sichergestellt werden soll.

Attraktivität am Kapitalmarkt

Das Bauen und Bewirtschaften von Wohnimmobilien ist ein auf Langfristigkeit ausgerichtetes Geschäft. Unser Ziel ist es dabei, wirtschaftliches Handeln mit sozialem und ökologischem Nutzen in Einklang zu bringen und dabei den unterschiedlichen Stakeholdererwartungen gerecht zu werden. Wir fühlen uns den Grundsätzen der sozialen Marktwirtschaft und der Wirtschaftlichkeit verpflichtet. Wirtschaftlicher Erfolg ist auch die Voraussetzung, um weitere Investitionen in ökologische und soziale Nachhaltigkeit tätigen zu können. Gleichermaßen sind wir davon überzeugt, dass sich diese Investitionen auch in Bezug auf unsere Attraktivität für Investoren auszahlen. Die wachsende Nachfrage nach nachhaltigen Finanzprodukten und einer immer stärkeren Etablierung von ESG-Kriterien als Entscheidungsgrundlage für Investitionsentscheidungen geben uns Recht.

Die Kommunikation mit unseren Stakeholdern am Kapitalmarkt läuft – in Abstimmung mit dem Vorstand – über den Bereich Investor Relations (IR). Transparenz ist dabei die Leitlinie. Es ist uns wichtig, relevante Informationen zu unserem Unternehmen und unserer wirtschaftlichen Entwicklung, aber auch zur nachhaltigen Ausrichtung zur Verfügung zu stellen und so ein angemessenes Bild von Vonovia zu vermitteln. Für unsere Investoren wollen wir eine attraktive risikoadjustierte Rendite erwirtschaften und eine nachhaltige Ertrags- und Wertsteigerung erreichen. Dadurch stärken wir auch das Vertrauen in die Marke Vonovia. Gleichzeitig agiert IR nach innen und sorgt dafür, dass die Themen, die über Teilnehmer des Kapitalmarkts an uns

herangetragen werden, an den richtigen Stellen im Unternehmen Gehör finden.

Durch Formate wie Investorenkonferenzen und Roadshows suchen wir den Dialog – auch und gerade zu ESG-Themen – mit unseren Aktionären und potenziellen Investoren. Diese führen wir auch während der Corona-Pandemie fort, jedoch vor allem in virtueller Form. So fand unsere Hauptversammlung im April 2021 bereits zum zweiten Mal digital statt. Weitere Kommunikationskanäle stellen 1:1-Gespräche, zusätzliche Roadshowtermine und die Teilnahme an Investorenkonferenzen dar.

Weiterhin legen wir Wert auf einen breiten Mix an Finanzierungsinstrumenten, aus dem wir zum jeweiligen Zeitpunkt das passende Produkt auswählen können, z. B. Anleihen, Schuldscheine, besicherte Immobilienkredite, Commercial Paper, Betriebsmittellinie sowie Förderkredite der KfW und EIB. Innovative Finanzierungsquellen wie ein tokenisierter Schuldschein runden unsere Palette ab. Das ermöglicht uns, unterschiedliche Kapitalmarktteilnehmer wie Investoren, Banken und Versicherungen anzusprechen.

Im Jahr 2021 erweiterten wir unsere Palette u. a. durch die Emittierung eines Green Bonds, der unsere Nachhaltigkeitsstrategie systematisch ergänzt und fortführt. Durch den Erfolg dieser zusätzlichen Finanzierungsmöglichkeit sehen wir uns in der Weiterentwicklung unserer nachhaltigen Projekte gestärkt – insbesondere mit Blick auf das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes. Für 2022 werden wir unser **Green Bond Framework** unter Berücksichtigung der EU-Taxonomie überarbeiten und um soziale Komponenten erweitern, um auch Social Bonds bzw. Sustainability Bonds emittieren zu können.

Wir haben auch im Jahr 2021 durchweg sehr gute Ergebnisse bei allen für Vonovia und ihre Investoren relevanten ESG-Ratings und Benchmarks erzielt und uns punktuell weiter verbessert. So konnten wir unsere Zugehörigkeit zum renommierten Dow Jones Sustainability Index Europe und auch den Prime-Status bei ISS-ESG bestätigen. Beim ESG Risk-Rating von Sustainalytics gehörte Vonovia (Stand 09.12.2021) zu den Top-25 Unternehmen des gesamten bewerteten Universums von rund 15.000 Unternehmen weltweit sowie zu den drei Top-Performern im Real-Estate-Bereich (von 1.054 Unternehmen).

Wesentlicher Leistungsindikator: Performance in relevanten ESG-Ratings

	Vonovia		
Ratings	**2020**	**2021**	**Deutsche Wohnen 2021**
Sustainalytics ESG Risk-Rating	7,7	6,7	12,2
MSCI ESG	A	A	AA
CDP Climate Change	B-	B	x*
ISS ESG	C	C	C
S&P Global CSA	57	68	x*

* Aufgrund der Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia wurde auf die aktive Teilnahme für das Berichtsjahr verzichtet.

Wir verfolgen auch für 2022 das Ziel, dem Kapitalmarkt unsere Nachhaltigkeits-Performance transparent darzustellen und in den entsprechenden ESG-Ratings konstant gute Bewertungen 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.

Im Unternehmen steuert die Abteilung Nachhaltigkeit/Strategie aktiv – unter Einbindung der operativen Bereiche – die Beteiligung an den ESG-Ratings. 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. Für die Umsetzung unserer Finanzierungsinstrumente ist der Bereich Finanzen und Treasury verantwortlich, der dem Chief Financial Officer (CFO) zugeordnet ist.

Portfoliostruktur

Portfolio im Bewirtschaftungsgeschäft

Zum 31. Dezember 2021 hatte die Gruppe ein Gesamtimmobilienportfolio bestehend aus 565.334 Wohneinheiten (2020: 415.688), 168.015 Garagen und Stellplätzen (2020: 139.429) sowie 9.289 gewerblichen Einheiten (2020: 6.564). Die Standorte verteilen sich in Deutschland, Schweden und Österreich auf 639 Städte und Gemeinden. Hinzu kommen 71.173 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 89 % in Deutschland. Der Anteil des schwedischen Portfolios am Verkehrswert beträgt rund 8 %, während sich der Anteil des Bestands in Österreich auf rund 3 % beläuft. Zum 31. Dezember 2021 stellt sich das Portfolio wie folgt dar:

Bestand und Verkehrswert nach Ländern

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m²)	Ist-Mieten Multiplikator
Vonovia Deutschland	353.963	22.103	2,2	54.464,5	2.401	28,0
Vonovia Schweden	38.486	2.749	2,3	7.386,0	2.475	20,6
Vonovia Österreich	21.518	1.594	5,3	2.932,5	1.674	26,5
Vonovia ohne Deutsche Wohnen	**413.967**	**26.445**	**2,4**	**64.783,0**	**2.362**	**26,9**
Deutsche Wohnen	151.367	9.084	1,7	27.628,7	2.894	33,5

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 5.433,6 Mio. €, davon 636,0 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 1.194,7 Mio. € Anlagen im Bau, 1.154,4 Mio. € Development, 1.200,1 Mio. € Pflege und Betreutes Wohnen und 1.248,4 Mio. € Sonstige.

Mieten und Mietentwicklung nach Ländern

	Ist-Miete*			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m²)	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)
Vonovia Deutschland	1.942	1.863	7,19	3,9	1,6
Vonovia Schweden	358	332	10,31	3,2	2,0
Vonovia Österreich	110	89	4,89	2,8	1,7
Vonovia ohne Deutsche Wohnen	**2.411**	**2.284**	**7,38**	**3,8**	**1,7**
Deutsche Wohnen	824	772	7,20	1,2**	1,3

* Darstellung nach landesspezifischer Definition.
** Deutsche Wohnen Like-for-like-Definition.

Das deutschlandweite Immobilienportfolio der Gruppe umfasste zum 31. Dezember 2021 505.330 Wohneinheiten, 126.200 Garagen und Stellplätze sowie 6.558 gewerbliche Einheiten verteilt auf 485 Städte und Gemeinden. Die

Gesamtwohnfläche betrug 31.187.503 m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 62 m². Bei einer Leerstandsquote von 2,1 % wurde in Deutschland eine durchschnittliche monatliche Ist-Miete von 7,19 € pro m² erzielt. Die annualisierte Ist-Miete für das Wohnportfolio zum 31. Dezember 2021 betrug für Wohnungen 2.635 Mio. €.

In Schweden umfasste der Immobilienbestand der Gruppe 38.486 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 2.748.539 m², 24.952 Garagen und Stellplätze sowie 2.137 gewerbliche Einheiten. Bei einem Leerstand von 2,3 % erwirtschaftete das Wohnportfolio eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2021 von 332 Mio. €. Die im Durchschnitt 71 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 21.518 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1.593.540 m², eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2021 von 89 Mio. € bei einem Leerstand von 5,3 %. Die monatliche Ist-Miete betrug 4,89 € pro m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 74 m². Das Portfolio umfasste weiterhin 16.863 Garagen und Stellplätze sowie 594 gewerbliche Einheiten.

Bestandsveränderungen

Im 2. Halbjahr wurde durch die Übernahme der Deutsche Wohnen ein Portfolio mit 154.717 Wohnungen mit Schwerpunkten im Großraum Berlin sowie in den Regionen Dresden, Leipzig und Frankfurt am Main in den Bestand übernommen. Zum Zeitpunkt der Übernahme stellte sich das Portfolio wie folgt dar:

				Ist-Miete	
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m²)
Deutsche Wohnen*	154.717	9.303	1,6	782	7,17

* Darstellung nach Definition von Deutsche Wohnen.

Außerdem wurden im Laufe des Jahres 2021 durch die Umsetzung der Portfolio-Management-Strategie in mehreren Transaktionen Objekte aus dem Verkaufsbestand veräußert. Zum Zeitpunkt des jeweiligen Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten stellten sich die abgegebenen Portfolios wie folgt dar:

				Ist-Miete*	
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m²)
Verkaufsportfolios 2021	696	40,9	11,9	2,3	5,46

* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Nach dem Berichtsstichtag erfolgte Anfang Januar 2022 der Übergang von Nutzen und Lasten des Großteils der 14.750 Wohnungen aus dem „Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen" an die kommunalen Wohnungsgesellschaften berlinovo, degewo und HOWOGE. Neben den Zukäufen bzw. Verkäufen größerer Bestände veränderte sich das Portfolio von Vonovia 2021 um Zugänge aus taktischen Akquisitionen, dem Neubau von Wohnungen und dem Ausbau von Dachgeschossen sowie durch Verkäufe von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern aus dem Verkaufsbestand.

Vonovia investiert in seine strategischen Bestände insbesondere entlang des Klimapfades im Sinne der Nachhaltigkeit und entlang seiner Innovationsstrategie. Dabei ist das Agieren in Quartierszusammenhängen im Fokus der (Neu-) Entwicklung unserer urbanen Wohnungsbestände. Vor

diesem Hintergrund unterteilen wir unsere strategischen Bestände in Quartiere (Urban Quarters) und Solitärbestände (Urban Clusters), für die die Handlungsoptionen der Strategie und des Geschäftsmodells adaptiv angewendet werden.

Das Portfolio von Vonovia stellt sich nach Umsetzung der jährlichen, strukturierten Neueinschätzung aller Potenziale zum 31. Dezember 2021 wie folgt dar:

Bestand und Verkehrswert nach Strategie*

	Bestand			Verkehrswert**	
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m²)
Strategic	328.811	20.406	2,1	50.015,8	2.391
Urban Quarters	239.617	14.740	2,2	35.776,6	2.378
Urban Clusters	89.194	5.666	2,0	14.239,3	2.425
Recurring Sales	24.085	1.609	2,9	4.242,0	2.578
Non-core Disposals	1.067	88	12,3	206,6	1.682
Vonovia Deutschland	**353.963**	**22.103**	**2,2**	**54.464,5**	**2.401**

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

Mieten und Mietentwicklung nach Strategie*

	Ist-Miete**			Mietentwicklung
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m²)	Organisch (in %)
Strategic	1.791	1.719	7,18	4,0
Urban Quarters	1.267	1.223	7,07	4,0
Urban Clusters	523	496	7,45	4,2
Recurring Sales	142	137	7,29	2,8
Non-core Disposals	9	7	8,12	3,5
Vonovia Deutschland	**1.942**	**1.863**	**7,19**	**3,9**

* Exkl. Bestände Deutsche Wohnen.
** 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 Wohnungsmarktregionen in Deutschland orientiert. Dabei handelt es sich um Kernstädte und deren Umland, vor allem Metropolregionen. Mit diesen für Vonovia besonders relevanten Regionalmärkten nehmen wir eine Zukunftsperspektive ein und geben einen Überblick über unser strategisches Kernportfolio in Deutschland.

Gemessen am Verkehrswert Vonovia befinden sich 93 % unseres deutschen Portfolios exkl. Deutsche Wohnen 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 2021 nach Regionalmärkten wie folgt dar:

Bestand und Verkehrswert nach Regionalmärkten*

	Bestand			Verkehrswert**		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m²)	Ist-Mieten Multiplikator
Berlin	45.838	2.927	1,2	8.964,6	2.962	34,7
Rhein-Main-Gebiet	27.103	1.731	1,6	5.605,9	3.182	30,1
Südliches Ruhrgebiet	43.012	2.649	2,9	5.267,0	1.958	24,9
Rheinland	28.846	1.933	2,3	4.963,1	2.502	27,2
Dresden	38.461	2.194	3,3	4.656,1	2.032	26,7
Hamburg	19.647	1.241	1,4	3.611,8	2.833	30,9
Kiel	24.404	1.399	2,1	3.005,5	2.076	25,4
München	9.681	636	0,9	2.742,7	4.195	39,1
Stuttgart	13.603	854	1,5	2.551,9	2.934	29,2
Hannover	16.137	1.021	2,1	2.392,3	2.299	27,1
Nördliches Ruhrgebiet	24.969	1.540	2,8	2.179,9	1.402	19,2
Bremen	11.830	717	2,9	1.484,2	2.018	27,2
Leipzig	8.915	576	2,3	1.229,6	2.025	26,9
Westfalen	9.451	617	2,3	1.173,3	1.879	23,5
Freiburg	4.036	276	1,0	788,7	2.829	29,3
Sonstige Strategische Standorte	26.569	1.689	2,7	3.611,2	2.103	24,4
Gesamt Strategische Standorte	**352.502**	**21.998**	**2,2**	**54.227,9**	**2.404**	**28,1**
Non-Strategic Standorte	1.461	105	5,4	236,6	1.848	24,9
Vonovia Deutschland	**353.963**	**22.103**	**2,2**	**54.464,5**	**2.401**	**28,0**

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

Mieten und Mietentwicklung nach Regionalmärkten*

	Ist-Miete**			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m²)	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)
Berlin	258	245	7,10	8,4	1,8
Rhein-Main-Gebiet	186	180	8,81	3,1	1,8
Südliches Ruhrgebiet	212	206	6,67	4,1	1,5
Rheinland	183	174	7,70	3,3	1,6
Dresden	175	165	6,46	2,3	1,6
Hamburg	117	112	7,64	2,8	1,6
Kiel	118	113	6,87	4,2	1,6
München	70	66	8,76	4,0	1,9
Stuttgart	87	84	8,42	3,4	1,8
Hannover	88	85	7,10	2,5	1,6
Nördliches Ruhrgebiet	114	110	6,14	2,4	1,1
Bremen	55	52	6,28	3,1	1,6
Leipzig	46	43	6,38	3,6	1,6
Westfalen	50	49	6,75	3,8	1,5
Freiburg	27	26	7,99	4,1	1,6
Sonstige Strategische Standorte	148	143	7,27	3,6	1,5
Gesamt Strategische Standorte	**1.933**	**1.855**	**7,19**	**3,9**	**1,6**
Non-Strategic Standorte	9	8	6,80	2,3	1,5
Vonovia Deutschland	**1.942**	**1.863**	**7,19**	**3,9**	**1,6**

* Exkl. Bestände Deutsche Wohnen.
** Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Portfolio im Developmentgeschäft

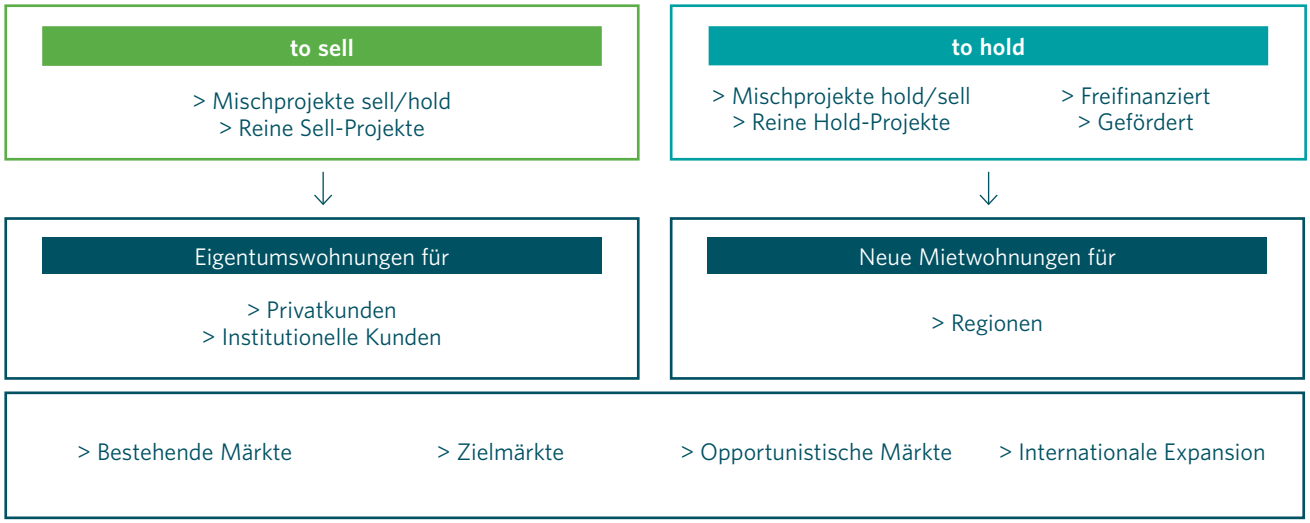
Unter der starken Marke BUWOG hat sich der Geschäftsbereich Development in Wien und Berlin fest etabliert und wird unter den Stakeholdern mit höchster Kundenzufriedenheit assoziiert. Darüber hinaus werden auch im Rhein-Main-Gebiet, in Hamburg und Leipzig aktuell Wohnbauprojekte entwickelt. Eine Ausweitung des Developmentgeschäfts auf weitere Metropolregionen wird angestrebt, insbesondere nachdem auch das Neubaugeschäft auf eigenen Grundstücken in das Developmentsegment integriert ist.

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 den führenden Bauträgern Deutschlands und ist der aktivste private Bauträger Österreichs.

Vonovia ist als bedeutender Akteur im Wohnimmobiliensektor 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.

Mit dem Erwerb der Deutsche Wohnen SE im laufenden Geschäftsjahr konnte auch eine wesentliche und sehr attraktive Development-Pipeline akquiriert werden. Die regionale Verteilung auf die Kernregionen Berlin, Dresden/Leipzig, Hamburg, Stuttgart und München ermöglicht die schnellere Ausweitung des Developmentgeschäfts auf das gesamte Bundesgebiet. Mit den nun gebündelten Kompetenzen und der Möglichkeit zur Nutzung von Synergien können die Herausforderungen im Wohnimmobiliensektor rascher und effizienter umgesetzt werden.

Geschäftsmodell Development



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

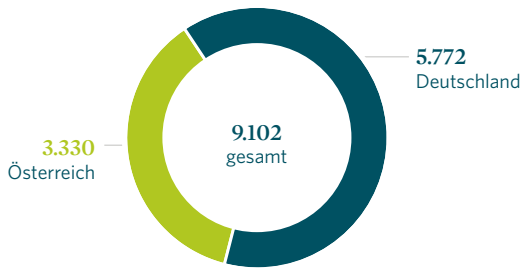
Vonovia ist das marktführende Wohnungsunternehmen in Deutschland und leistet gemeinsam mit den Tochtergesellschaften in Deutschland, Österreich und Schweden durch die Immobilienentwicklungsaktivitäten einen wichtigen Beitrag zur Entschärfung der Wohnungsnot. Durch die Internalisierung von Prozessschritten 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 Wertschöpfungskette im Immobiliendevelopment ermöglicht die Erwirtschaftung zusätzlicher Ergebnisbeiträge.

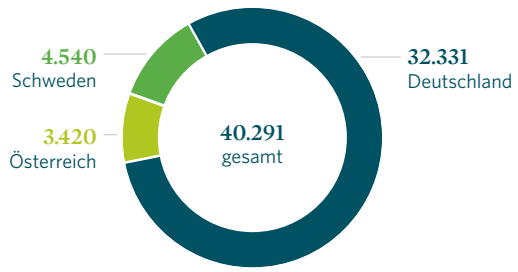
Diese zusätzlichen Ergebnisbeiträge können durch die umfangreiche Development-Pipeline von Vonovia, die sich auf Deutschland, Österreich und Schweden verteilt, nachhaltig erreicht werden.

Developmentkennzahlen im Überblick

Im Geschäftsjahr 2021 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 erfolg-

Development to sell & to hold (Anzahl Wohneinheiten)





Wertvolle Beiträge für die Gesellschaft und den Konzern

Development

1 Akquisition	2 Entwicklung	3 Planung	4 Realisierung	5 Marketing und Vertrieb
> Identifikation von Ankaufspotenzialen > Einschätzung des Development-potenzials > Due-Diligence-Prüfung (Recht, TAX, Technik, Umwelt, etc.) > Fachübergreifende Akquisitionsteams > Aufbau Projekt-pipeline, Grund-stücksdatenbank	> Entwicklungsidee > Analyse Markt und Regulatorien > Bezirks- und Stadt-vertretung, Bürger-Innen, Dienstleister und weitere Stake-holder > Bebauungsoptimie-rung und Stadtent-wicklung > Koordination der Flächenwidmung	> Integrale Planung und fachübergrei-fende Projektteams > Typen- und Produkt-entwicklung > Festlegung der ästhetischen, ökologischen, funktionellen und wirtschaftlichen Anforderungen > Detaillierte Projekt-kalkulation > Fachplanung > Koordination des Baugenehmigungs-verfahrens	> Baureifmachung > Beschaffung und Vergabe der Bau-leistungen > Gewerke-koordination/ Bauleitung > Bauausführung > Qualitätskontrolle	> Entwicklung der Marketingkonzepte > Verkauf > Erstvermietung > Kundenservice und Nachbetreuung

reichen Wachstum von Vonovia bei. Die Darstellung der nachfolgenden Kennzahlen erfolgt zum 31. Dezember 2021 noch exklusive Deutsche Wohnen.

Im Bereich **Development to sell** lagen die Erlöse aus der Veräußerung bei 503,7 Mio. €, davon entfielen 241,1 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland und 262,6 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich. Des Weiteren wurden noch Erträge aus der Zwischenvermietung in Höhe von 3,1 Mio. € erwirtschaftet. Im Jahr 2021 wurden insgesamt 762 Wohneinheiten fertiggestellt, davon 678 Einheiten in Deutschland und 84 Einheiten in Österreich.

Zum 31. Dezember 2021 lag das Volumen des Development-to-Sell-Portfolios bei 9.102 Wohneinheiten, davon 2.310 Einheiten aus Projekten in Bau, 2.936 Einheiten aus der kurzfristigen und 3.856 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline. Der Anteil aus der Projektentwicklung in Deutschland lag bei 5.772 Einheiten (898 Einheiten aus Projekten in Bau, 2.486 Einheiten aus der kurzfristigen und 2.388 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Der Anteil aus der Projektentwicklung in Österreich lag bei 3.330 Einheiten (1.412 Einheiten aus Projekten in Bau, 450 Einheiten aus der kurzfristigen und 1.468 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline).

Im Bereich **Development to hold** wurde ein Fair Value von 362,3 Mio. € realisiert, davon entfielen 296,6 Mio. € auf Deutschland, 44,3 Mio. € auf Österreich und 21,4 Mio. € auf Schweden. Erträge aus der Zwischenvermietung wurden in Höhe von 1,8 Mio. € erwirtschaftet. Insgesamt wurden in diesem Bereich 1.373 Wohneinheiten fertiggestellt, davon 1.073 Einheiten in Deutschland, 126 Einheiten in Österreich und 174 Einheiten in Schweden.

Zum 31. Dezember 2021 lag das Volumen des Development-to-Hold-Portfolios bei 40.291 Wohneinheiten, davon 3.543 Einheiten aus Projekten in Bau, 4.535 Einheiten aus der kurzfristigen und 32.213 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline. Der Anteil aus Deutschland lag bei 32.331 Einheiten (2.292 Einheiten aus Projekten in Bau, 4.366 Einheiten aus der kurzfristigen und 25.673 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Der Anteil aus Österreich lag bei 3.420 Einheiten (1.026 Einheiten aus Projekten in Bau und 2.394 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Der Anteil aus Schweden lag bei 4.540 Einheiten (225 Einheiten aus Projekten in Bau, 169 Einheiten aus der kurzfristigen und 4.146 aus der mittelfristigen Pipeline).

Im **Segment Development gesamt** wurde ein Adjusted EBITDA von 187,7 Mio. € erwirtschaftet. Zum 31. Dezember 2021 lag das Gesamtvolumen des Developmentportfolios bei 49.393 Wohnungseinheiten (insgesamt 5.853 Einheiten aus Projekten in Bau und insgesamt 43.540 Einheiten aus der Pipeline).

Nachhaltiges und erfolgreiches Development

Konzeptionelle und technische Lösungen für die ressourcenschonende Errichtung und den nachhaltigen Betrieb von Wohnquartieren sind zentraler Bestandteil des Geschäftsmodells im Development. In den drei Schwerpunktthemen Urbanisierung, Energieeffizienz und demografischer Wandel werden zentrale Aspekte der Nachhaltigkeit bereits in den Frühphasen der Projektentwicklung berücksichtigt. Dies umfasst die Konzeption sozial gemischter Quartiere mit Wohnraum für alle Generationen, die Realisierung von energieeffizienten Neubauprojekten für den ökologisch nachhaltigen Betrieb durch Erwerber sowie für den CO_2-neutralen Bestand und die Schaffung von barrierefreiem und barrierearmen Wohnraum für eine älter werdende Gesellschaft mit veränderten Wohnbedürfnissen. Hier spielt der Einsatz des nachwachsenden Rohstoffes Holz eine zentrale Rolle, etwa durch Holzhybridbauweise und Holzrahmenbau mit Projekten in Berlin und Wien.

Nachhaltigkeit wird dabei über die gesamte Wertschöpfungskette der Wohnimmobilien realisiert – von der Auswahl möglichst ökologischer und kreislauffähiger Baumaterialien über die Beauftragung lokal agierender Gewerke und Dienstleister bis hin zum nachhaltigen Betrieb der Developmentprojekte.

Zertifizierungen kommt eine wichtige Bedeutung zu, um schon in der Planungsphase anhand der Kriterien für ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit mögliche Optimierungen durchzuführen und baubegleitend zu steuern. So wurde etwa der „MARINA TOWER“, ein gemeinsames Projekt von BUWOG und IES Immobilien, von klimaaktiv mit Gold ausgezeichnet und erhielt zudem das ÖGNI-Nachhaltigkeitszertifikat in Gold. Das nachhaltige Engagement der BUWOG in Wien wurde beim Projekt „Kennedy Garden“ zudem mit dem Greenpass-Zertifikat gewürdigt. Eine erneute DGNB-Zertifizierung in Gold erhielt das Neubauprojekt „BUWOG NEUMARIEN“ in Berlin-Neukölln. Weitere große Developmentprojekte in Planung sind bereits zur DGNB-Vorzertifizierung registriert, u. a. die Entwicklung des Stadtraums Bayerischer Bahnhof in Leipzig mit rund 1.300 Wohnungen.

In Kooperation mit Hochschulen und Netzwerken für Forschung und Wissenstransfer wird die Anwendung und Weiterentwicklung innovativer Lösungen forciert. Dies umfasst die Bereiche nachhaltige Energieerzeugung, innovative Mobilitätskonzepte und Smart City, wie sie beispielsweise bei den Planungen für „Das Neue Gartenfeld“ umgesetzt werden.

Im Rahmen der Zusammenarbeit mit dem Open District Hub e. V. soll ein IKT-Ökosystem entwickelt werden, das die vollintegrierte und vollautomatisierte Sektorenkopplung auf Quartiersebene unterstützt und sich gleichzeitig an den Bedürfnissen der Nutzerschaft orientiert. Um Materialien in Gebäuden registrieren, dokumentieren und archivieren zu können, besteht eine Zusammenarbeit mit der Rohstoffplattform Madaster. Damit ist der Grundstein gelegt für den zirkulären Einsatz von Produkten und Materialien in der Bauwirtschaft.

Repräsentative Projektentwicklungsmaßnahmen

Deutschland

In Vorbereitung

Bautz-Quartier, Hanau
Auf einem ehemaligen Industriegelände im Stadtteil Großauheim entsteht auf 18 Hektar Fläche ein Wohnquartier mit rund 1.400 Wohnungen, Kita und wohnbegleitendem Gewerbe inklusive Nahversorgung. Durch das Quartier soll sich ein rund 300 Meter langer Park ziehen, der Naherholung und ökologische Qualitäten verbindet. Der Wohnungsmix wird voraussichtlich zu gleichen Teilen aus Eigentumswohnungen und Mietwohnungen mit teils mietpreisgebundenem Wohnraum bestehen. Hinzu kommt ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude, das denkmalgerecht saniert und danach für den Gastronomiebetrieb zur Verfügung gestellt wird. Zum ganzheitlichen Nachhaltigkeitskonzept zählen u. a. Car-Sharing-Angebote und die Nutzung von Erdwärme und Solarenergie. Die Fertigstellung des Quartiers soll voraussichtlich bis 2030 erfolgen.
www.buwog.de/de/projekt/bautz-quartier

In Bau

BUWOG HELLING HOF, Berlin
Im Quartier 52° Nord entstehen in einem weiteren Bauabschnitt 109 Wohneinheiten mit 2 bis 6 Zimmern. Das Wohnensemble BUWOG HELLING HOF besteht aus drei neuen Mehrfamilienhäusern und einem historischen Ziegelbau, der saniert und der Wohnraumnutzung zugeführt wird. Fast alle Wohnungen verfügen über Balkon, Terrasse oder Privatgarten mit Südausrichtung. Mit der geplanten Fertigstellung im Jahr 2023 wird ein weiterer Meilenstein im rund 10 Hektar großen, nachhaltigen Quartier erreicht. Zu den ökologischen Qualitäten zählen u. a. eine Energiezentrale, Gründächer und ein 6.000 m² großes, bepflanztes Wasserbecken, das nach dem Modell der Schwammstadt das Regenwasser auffängt und dem natürlichen Wasserkreislauf zuführt.
www.52grad-nord.de

BUWOG KILIANSHÖHE, Kilianstädten

Kilianstädten zählt als Ortsteil der Gemeinde Schöneck zur Wachstumsinitiative „Großer Frankfurter Bogen“ und liegt im 30-Minuten-Umkreis von Frankfurt am Main. Hier errichtet die BUWOG derzeit auf 6.500 Quadratmetern ein neues Quartier mit 82 Wohnungen verteilt auf acht Mehrfamilienhäuser. Aufgrund verschiedener Gebäudehöhen und der leichten Hanglage des Grundstücks ergibt sich für die Bewohner ein attraktiver Ausblick auf die angrenzende Auenlandschaft. Ein Teil der Wohnungen wird barrierefrei erreichbar sein. Zudem wird eine eigens gestaltete Außenanlage mit Spielflächen für Kinder und Raum für Erholung realisiert.

www.kilianshoehe.de

BUWOG SPEICHERBALLETT, Berlin

In Spandau entsteht ein nachhaltiges Wohnquartier am Havelufer. Im ersten Bauabschnitt wurden zwei Denkmalspeicher saniert und darin 82 Eigentumswohnungen errichtet. Der dritte Denkmalspeicher durfte abgerissen werden. An dessen Stelle entsteht derzeit ein Neubau, der sich an der historischen Kubatur orientiert und Platz für 46 Eigentumswohnungen bietet. Zudem entstehen im HAVELKIESEL weitere 100 Wohnungen in drei Gebäuden mit Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern und einer Regenwassernutzung für Gartenbewässerung und WC-Spülung. Bis voraussichtlich 2023 werden außerdem 260 Mietwohnungen realisiert.

www.speicherballett.de

Fertiggestellt

BUWOG THE VIEW, Berlin

In Berlin-Grünau entstand das architektonisch ausdrucksstarke Wohnensemble BUWOG THE VIEW mit insgesamt 63 Wohnungen. Die drei Gebäude liegen direkt am Ufer der Dahme, Materialmix und Formensprache spiegeln das maritime Thema. Das Gebäude in der Mitte aus Beton, Holz und Aluminium verfügt über eine optisch schwebende Steganlage parallel zur Fassade. Der Steg ist ein Hybrid aus privaten Balkonen und gleichzeitig Erschließungselement. Flankiert wird dieses Gebäude von zwei Häusern mit spitzwinkligen Gebäudekanten, die wie Schiffsbuge emporragen, während die Fassaden aus schwarz lasiertem Holz und rötlichem Cortenstahl die Gestalt von Schiffsrümpfen zitieren.

www.52grad-nord.de

Österreich

In Vorbereitung

DECK ZEHN, Wien

Das in unmittelbarer Nähe des Wiener Hauptbahnhofs entstehende „DECK ZEHN“ bietet perfekte Bedingungen für jede Lebenssituation. Alle 229 Wohnungen sind mit Freiflächen ausgestattet und über die Dachterrasse des 11-geschossigen Projekts genießen die künftigen Bewohner einen beeindruckenden Rundumblick über die Stadt. Eine multifunktionale Gemeinschaftsterrasse, ein Co-Working-Space und ein Saunabereich bieten ein State-of-the-Art-Wohnerlebnis. Die Fertigstellung ist für Ende 2023 geplant.

www.deckzehn.buwog.at

In Bau

The Marks – HELIO TOWER, Wien

Im dritten Wiener Gemeindebezirk, im Areal „Neu Marx“, entstehen unter dem Namen „The Marks“ drei Wohnhochhäuser auf einem urbanen dreigeschossigen Sockel. Als Teil des Gesamtprojektes entwickelt die BUWOG den HELIO TOWER mit 33 Obergeschossen. Darin entstehen bis Ende 2022 insgesamt 228 freifinanzierte Eigentumswohnungen und 173 Mietwohnungen im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative.

www.helio.buwog.com

Kennedy Garden, Wien

In Anlehnung an die nach J. F. Kennedy benannte Kennedy Brücke errichtet die BUWOG nur wenige Gehminuten entfernt das Projekt Kennedy Garden. Auf sechs architektonisch individuell gestaltete Bauteile verteilen sich insgesamt 512 Eigentums- und Mietwohnungen in Grünruhelage. Das Projekt überzeugt nicht nur mit einer optimalen öffentlichen Anbindung und Nähe zu Erholungsmöglichkeiten, sondern auch mit seiner innovativ nachhaltigen und umweltschonenden Ausrichtung.

www.kennedygarden.buwog.at

Fertiggestellt

MARINA TOWER, Wien

Das Projekt mit rund 500 hochwertigen Wohneinheiten verfügt mit seiner Lage über eine exzellente Verkehrsanbindung und bietet zudem eine Reihe an Extras für die Bewohner sowie die Allgemeinheit. So wurde u. a. ein nachhaltiges Mobilitätskonzept umgesetzt, außerdem wurde mittels Überplattung das rechte Donauufer erschlossen, was zum einen großzügige öffentliche Freiflächen eröffnet und darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung leistet.

www.marinatower.at

Unternehmenssteuerung

Steuerungsmodell

Die Unternehmenssteuerung ist auf unsere → **Unternehmens-strategie** und unsere **nachhaltigen Geschäftsaktivitäten** abgestimmt.

Im Geschäftsjahr 2021 hat Vonovia das Geschäft bis zur Erstkonsolidierung der Deutsche Wohnen-Gruppe über die vier Segmente **Rental, Value-add, Recurring Sales** und **Development** gesteuert. Im 4. Quartal 2021 wurde die **Deutsche Wohnen** als fünftes Segment ergänzt, bis mit Abschluss der Arbeiten zur Integration des Deutsche Wohnen-Geschäfts im Jahr 2022 über den abschließenden Segmentzuschnitt entschieden wird.

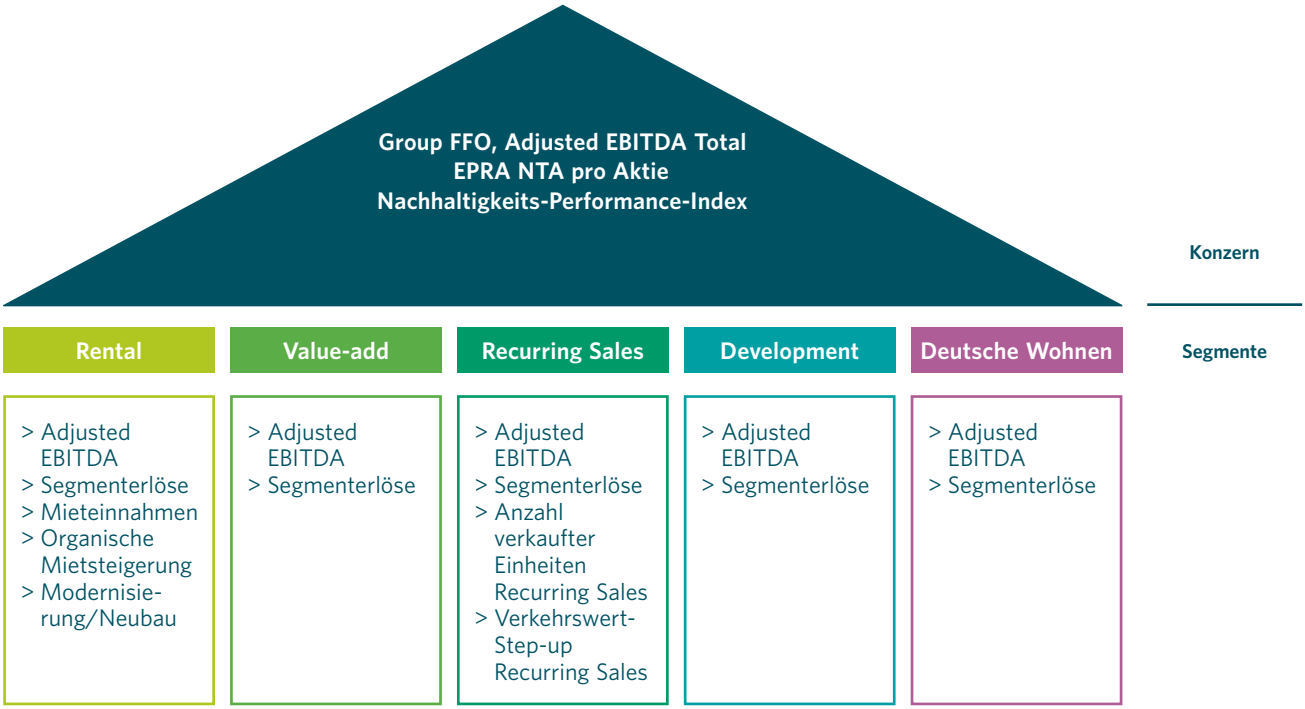
Im **Segment Rental** fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, die auf das wertsteigernde Management der eigenen Wohnimmobilienbestände ausgerichtet sind. Es umfasst unsere Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden.

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

Das **Segment Deutsche Wohnen** umfasst alle Aktivitäten der Deutschen Wohnen-Gruppe (ohne Effekte aus Non-core-Verkäufen). Die Geschäftstätigkeit umfasst dabei, neben der Wohnungsbewirtschaftung als Kerngeschäft, die weiteren Geschäftsfelder Pflege und Betreutes Wohnen, Verkauf/Akquisitionen und Neubau/Development. Über diese Geschäftsfelder hinaus bietet die Deutsche Wohnen-Gruppe über Tochterunternehmen oder strategische Beteiligungen immobilienbezogene Dienstleistungen wie beispielsweise die energetische Bewirtschaftung der Liegenschaften, das Multimediageschäft und das technische Facility Management an.



Steuerungskennzahlen

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

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

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

Auf **Gesamtkonzernebene** sind der **Group FFO**, das **Adjusted EBITDA Total**, der **EPRA NTA pro Aktie** sowie der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** unsere bedeutsamsten 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 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**
(+)	**Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen**
Σ	**Adjusted EBITDA Total**
(-)	Zinsaufwand FFO
(-)	Laufende Ertragsteuern FFO
(-)	Konsolidierung
=	**Group FFO**

Basis für die operative Steuerung der fünf 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 Segmenterlöse 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.

Die Steuerung der Geschäftsaktivitäten des Segments Value-add erfolgt über das Adjusted EBITDA Value-add.

Der Erfolg des Segments Recurring Sales messen wir mit dem Adjusted EBITDA Recurring Sales. Dabei werden im Adjusted EBITDA Recurring Sales den erzielten Erlösen aus Wohnungsprivatisierung die entsprechenden Verkehrswertabgänge der veräußerten Vermögenswerte sowie die zugehörigen Verkaufskosten gegenübergestellt. 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.

Das Segment Development wird über das Adjusted EBITDA Development gesteuert. 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.

Im Segment Deutsche Wohnen berichten wir für 2021 alle Geschäftsaktivitäten der Deutsche Wohnen-Gruppe für die dreimonatige Konzernzugehörigkeit. Diese umfassen Wohnungsbewirtschaftung, Verkauf von Wohnungen (ohne Effekte aus Non-core-Verkäufen; diese werden in der Spalte Sonstiges in der Segmentberichterstattung ausgewiesen), Development sowie das Pflegegeschäft. Die Erfolgsmessung dieser Geschäftsaktivitäten erfolgt über das Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen.

Die Summe der Adjusted EBITDAs unserer fünf 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. Die Kennzahl Segmenterlöse Total beinhaltet alle Erlöse der fünf Segmente, die zur Wertschöpfung beitragen, d. h. kostentragend sind und einen Ergebnisbeitrag liefern

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 erfolgt mit dem **EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)**. 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.

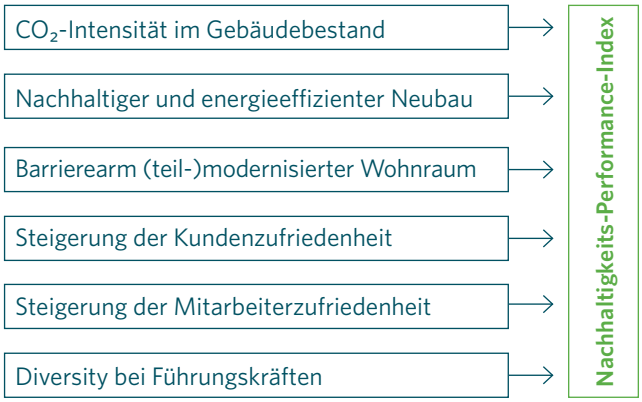
Unsere Geschäftsaktivitäten sind auf Klimaschutz, vertrauensvolle, transparente und verlässliche Unternehmensführung sowie auf gesellschaftliche und soziale Verantwortung für unsere Kunden und Mitarbeiter ausgerichtet. Unser Ziel ist es, für die Gesellschaft durch nachhaltigen Neubau und Modernisierung 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.

Aufgrund dieser Ausrichtung haben wir den **Nachhaltigkeits-Performance-Index** als zentrale nichtfinanzielle Steuerungsgröße eingeführt. Indikatoren des Nachhaltigkeits-Performance-Index sind die jährlich erzielte CO_2-Einsparung im Gebäudebestand, die Energieeffizienz von Neubauten, der Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, die Steigerung der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie die Diversity im Top-Management.

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.

Die Ausprägung der Indikatoren des Nachhaltigkeits-Performance-Index für das Geschäftsjahr 2021 sowie die Zielsetzungen für 2022 beziehen sich ausschließlich auf Vonovia ohne Deutsche Wohnen. Im Laufe des kommenden Geschäftsjahres wird die Ermittlung auf die Geschäftsaktivitäten der Deutsche Wohnen ausgeweitet und auch in der zukünftigen Zielsetzung berücksichtigt.

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 und zum Berichtsstichtag vermietet war, zuzüglich der Mietsteigerung durch Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen. Die monatliche Ist-Miete pro m^2 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

Das Jahr 2021 war im persönlichen wie geschäftlichen Leben weiterhin geprägt durch die Corona-Pandemie. Das Geschäftsmodell von Vonovia hat sich während der gesamten Corona-Pandemie jedoch als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind weiterhin nicht wesentlich, sodass Vonovia auch im Jahr 2021 eine positive Geschäftsentwicklung vorweisen kann. Die Kundenzufriedenheit konnte während der Pandemie weiter erhöht werden. So verbesserte sich der Kundenzufriedenheitsindex CSI im 4. Quartal 2021 um 1,3 Prozentpunkte und lag insgesamt im Jahresvergleich um 3,2 Prozentpunkte über dem Vorjahresdurchschnitt.

Ganz wesentlich wurde das Geschäftsjahr 2021 auch durch das öffentliche Übernahmeangebot von Vonovia an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE und die damit einhergehenden Finanzierungsmaßnahmen geprägt.

Während beim ersten Übernahmeangebot vom 23. Juni 2021 die erforderliche Annahmeschwelle nicht erreicht wurde, konnten im zweiten Anlauf mit dem Angebot vom 23. August 2021 in Höhe von 53,00 € pro Aktie insgesamt 87,36 % der Anteile und damit die Mehrheit an der Deutsche Wohnen SE erlangt werden.

Parallel zum ersten öffentlichen Übernahmeangebot erwarb Vonovia bis zum 30. Juni 2021 66.057.759 Deutsche Wohnen-Aktien bzw. rund 18,36 % des Grundkapitals und der Stimmrechte. Bis zum 21. Juli 2021 wurde dieser Anteil auf 21,89 % aufgestockt. Zum Zeitpunkt des zweiten öffentlichen Übernahmeangebots am 23. August 2021 war der Bestand auf 107.967.639 Deutsche Wohnen-Aktien bzw. rund 29,99 % angewachsen. Die Erwerbe erfolgten über die Börse sowie auf Basis bilateraler Verträge.

Am 13. September 2021 erklärte Vonovia den Verzicht auf alle Annahmebedingungen beim Übernahmeangebot für Deutsche Wohnen-Aktien. Damit entfielen alle Vollzugsbedingungen, insbesondere auch die Mindestannahmeschwelle, und die Annahmefrist verlängerte sich um zwei Wochen bis zum 4. Oktober 2021. Zum 30. September 2021 verfügte Vonovia über einen Anteil von 50,38 % des am 30. September 2021 im Handelsregister eingetragenen Grundkapitals (abzüglich von 3.362.003 Anteilen, welche die Deutsche Wohnen SE hält und deren Stimmrechte nicht ausübbar sind). Vonovia hielt damit die Mehrheit der Stimmrechte und hatte somit die Beherrschung. Mit dem Ende der zweiten Andienungsphase konnte Vonovia schließlich 87,36 % der Anteile verbuchen.

Die Deutsche Wohnen-Gruppe wurde demnach zum 30. September 2021 erstmalig im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss von Vonovia einbezogen. Aufgrund des engen zeitlichen Bezugs des Erwerbszeitpunktes zum Aufstellungszeitpunkt kann zum aktuellen Abschlussstichtag nur eine vorläufige Kaufpreisallokation vorgenommen werden. Mit der Erstkonsolidierung zum 30. September 2021 ist die Deutsche Wohnen-Gruppe mit drei Monaten in den Verkehrszahlen zum Jahresende enthalten. Der Vorjahresvergleich ist damit nur eingeschränkt aussagekräftig.

Zur Finanzierung der Transaktion hatte Vonovia eine sogenannte Brückenfinanzierung in Höhe von insgesamt rund 20 Mrd. € mit einem Bankenkonsortium abgeschlossen. Nachdem Vonovia bereits am 16. Juni 2021 insgesamt fünf Anleihen über 4 Mrd. € mit einem Durchschnittszinssatz von 0,6875 % platziert hatte, folgte am 1. September 2021 eine weitere Platzierung über 5 Mrd. € mit einem Durchschnittszinssatz von 0,49 %.

Am 2. Dezember 2021 konnte Vonovia ferner eine in ihrer Größenordnung bedeutende Bezugsrechtskapitalerhöhung über rund 8,1 Mrd. € erfolgreich abschließen.

Mit diesen Finanzierungsmaßnahmen ging parallel eine Rückführung der Brückenfinanzierung einher, die zum 31. Dezember 2021 noch mit 3.490,0 Mio. € valutierte.

Die Rating-Agenturen S&P, Moodys und Scope bestätigten ihre Ratings unter Vollzug der Übernahme. Im Dezember

2021 hat S&P den Ratingausblick für Vonovia von BBB+ „stabil“ auf BBB+ „positiv“ angehoben. Das Rating von Moodys lautet A3 stable und das Rating von Scope A-stable.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 16. April 2021 wurde für das Geschäftsjahr 2020 eine Dividende in Höhe von 1,69 € pro Aktie beschlossen (entspricht 1,58 € pro Aktie TERP-adjusted). Wie in den Vorjahren wurde den Aktionären angeboten, zwischen der Auszahlung der Dividende in bar oder in Form der Gewährung von neuen Aktien zu wählen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 49,18 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 9.370.028 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft zum Bezugspreis von 50,193 € mit einem Gesamtbetrag von 470.309.815,40 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 486.039.719,91 €.

Auf Basis einer Übereinkunft mit dem Senat des Landes Berlin zur Veräußerung von ausgewählten Wohnungsbeständen an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften erfolgte am 17. September 2021 der erfolgreiche Vertragsabschluss mit HOWOGE, degewo und berlinovo über den Verkauf von 14.750 Wohn- und Gewerbeeinheiten aus dem Portfolio von Vonovia und Deutsche Wohnen. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt im Jahr 2022.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde erneut die Digitalisierung der gesamten Wertschöpfungskette vorangetrieben und das Geschäftsmodell weiter konsequent an Nachhaltigkeitskriterien ausgerichtet.

Das Jahr 2022 wird wesentlich im Zeichen der Integration der Deutsche Wohnen-Gruppe stehen.

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft hat sich trotz andauernder Pandemie und Lieferengpässen erholt. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) hat das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt im Jahr 2021 um 2,8 % zum Vorjahr zugenommen. Nach einem pandemiebedingt schwachen Winterhalbjahr wird sich nach Einschätzung der Bundesregierung die Erholung der deutschen Wirtschaft beschleunigen. Für 2022 erwartet sie eine Zunahme des BIP in Höhe von 3,6 %.

Auch wenn nahezu alle Wirtschaftsbereiche ihre Leistung im Jahr 2021 steigern konnten, ist das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. Im Bereich Öffentliche Dienstleister wurde der Rückgang der Wirtschaftsleistung aus dem Krisenjahr 2020 im Jahr 2021 nahezu kompensiert. Das Baugewerbe konnte sich in der Pandemie behaupten und seine Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 merklich steigern. Die Beeinträchtigung durch die Pandemie spiegelt sich insbesondere bei den sonstigen Dienstleistern wider, aber auch das verarbeitende Gewerbe liegt noch unter dem Niveau von 2019. Das Vorkrisenniveau des BIP wird laut des Kieler Instituts für Weltwirtschaft (IfW) im 2. Quartal 2023 erreicht.

Die andauernde vierte Infektionswelle und die Material- und Lieferengpässe haben im Schlussquartal 2021 den Aufholprozess deutlich gebremst. Besonders betroffen waren erneut vor allem die personenbasierten Dienstleistungen und die Industrie. Das Ifo-Institut geht für 2021 von einem Zuwachs des privaten Konsums von nur 0,4 % aus. Ab dem Frühjahr dürften die Infektionszahlen jahreszeitlich bedingt wieder zurückgehen und der private Konsum wird wieder deutlich expandieren. Auch die Investitionen werden nach verhaltener Entwicklung 2021 im laufenden Jahr einen substanziellen Beitrag leisten. Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft (+3,0 %). Der Staat gab vor allem mehr Geld im Zusammenhang mit medizinischen Maßnahmen aus, z. B. für kostenlose Antigen-Schnelltests oder die Beschaffung von Corona-Impfstoffen. Für 2022 rechnet das IfW mit einem leichten Rückgang des Staatskonsums. Der Außenhandel erholte sich 2021 von den starken Rückgängen im Vorjahr. Deutschland exportierte 9,4 % mehr Waren und Dienstleistungen ins Ausland als 2020. Die Importe legten gleichzeitig um 8,6 % zu. Für 2022 rechnet die Bundesregierung damit, dass die Importe aufgrund der starken Binnennachfrage stärker zunehmen als die Exporte bei ausgeglichenem Außenbeitrag.

Auf dem Arbeitsmarkt setzte im Sommer eine spürbare Erholung ein. Laut Bundesagentur für Arbeit ist die Arbeitslosenquote im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 5,7 % gesunken. Für 2022 geht das IfW von einer Arbeitslosenquote von 5,2 % aus.

Getrieben von den gestiegenen Energiepreisen ist die Inflationsrate im Jahr 2021 auf den höchsten Stand seit 1993 geklettert und lag laut dem Statistischen Bundesamt bei 3,1 % im Vergleich zum Vorjahr. Neben temporären Basiseffekten durch niedrigere Preise im Jahr 2020 schlugen sich zunehmend krisenbedingte Effekte wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege in vorgelagerten Wirtschaftsstufen auf den Verbraucherpreisindex nieder. Im Jahresdurchschnitt 2022 dürfte die Inflationsrate aufgrund dieser Einflüsse noch weiter auf 3,6 % steigen. Die Europäische Zentralbank (EZB) führte bis zuletzt ihren expansiven geldpolitischen Kurs fort

und die Leitzinsen sind mit 0 % für den Hauptrefinanzierungssatz unverändert.

Unsicherheiten bestehen neben den pandemiebedingten Risiken und den Lieferengpässen von Vorprodukten hinsichtlich der finanzpolitischen Ausrichtung im Prognosezeitraum. Im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung wurden Anpassungen beim Steuer- und Abgabesystem, bei den öffentlichen Investitionen sowie bei den Sozialleistungen vereinbart, die den Staatshaushalt tendenziell mehr be- als entlasten werden und damit kurzfristig die Konjunktur stimulieren könnten.

Der deutsche Wohnungsmarkt hat sich in der Krise als sehr robust erwiesen. Anhaltend niedrige Finanzierungszinsen sowie der Mangel an Anlagealternativen und vermutlich die Aufwertung der eigenen Wohnung durch mehr Homeoffice haben laut Helaba der Nachfrage nach Wohnimmobilien Schub verliehen. Es besteht weiterhin Nachfrageüberhang im Wohnungsmarkt. Der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) stieg zum 4. Quartal 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 13,2 % (Neubau 12,0 %). Die Wohnungsmieten entwickeln sich erneut weniger dynamisch als die Kaufpreise. Bundesweit lagen die inserierten Mieten laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 4. Quartal 2021 4,0 % (Neubau 4,4 %) höher als im Vorjahresquartal. Die Experten von F+B ermittelten im Jahresverlauf 2021 auch Phasen der Stagnation bzw. nur marginalen Wachstums bei den Neuvertragsmieten. Der Index der Nettokaltmieten des statistischen Bundesamtes stieg im Jahresdurchschnitt 2021 um 1,3 %. Insgesamt waren heterogene Entwicklungen zu beobachten. Laut Immobilienportal Immowelt nahmen in 69 von 80 untersuchten deutschen Großstädten die Angebotsmieten für Bestandswohnungen 2021 zu, allerdings wachsen die Mieten langsamer als in den Jahren zuvor. Das Aus des Mietendeckels mit Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 25. März 2021 lässt die Mietpreise in Berlin wieder steigen. Die übrigen elf Städte weisen im gleichen Zeitraum stagnierende oder leicht sinkende Angebotsmieten auf. Weitere Preis- und Mietsteigerungen sind im Jahr 2022 wahrscheinlich, auch weil Themen wie energetisches Sanieren und nachhaltiges Bauen die Zukunft für das Wohnsegment bestimmen. Nicht zuletzt wegen der sich weiter öffnenden Schere zwischen Kaufpreisen und Mieten zeigt der empirica-Blasenindex für Deutschland im 4. Quartal 2021 für 338 von 401 Landkreisen und kreisfreien Städten eine mäßige bis hohe Blasengefahr.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich laut GdW in attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen zu einer angespannten Marktlage entwickelt. Von Zuwanderung getrieben stieg die Bevölkerungszahl lange Zeit an. Der Wachstumsprozess wurde im Zuge der Corona-Pandemie vorerst gestoppt. Nach erster Schätzung des Statistischen Bundesamtes haben Ende 2021 in Deutschland 83,2 Mio. Menschen gelebt, etwa so viele wie Ende 2020 und 2019. Die gestiegene Sterbefallzahl war deutlich höher als die Zahl der Geborenen, die Lücke konnte 2021 allerdings durch die wieder gestiegene Nettozuwanderung geschlossen werden, 2020 war die Nettozuwanderung noch gesunken. Die Experten des BBSR rechnen in ihrer letzten Bevölkerungsprognose damit, dass die Bevölkerung weiter wächst und erst im Jahr 2024 ihren Höchststand erreichen wird. Die neue Regierung sieht in Deutschland ein modernes Einwanderungsland und möchte z. B. die Zuwanderung für Fachkräfte auch aus dem Nicht-EU-Ausland erleichtern. Laut dem Vorstandsvorsitzenden der Bundesagentur für Arbeit benötigt Deutschland rund 400.000 Zuwanderer pro Jahr, deutlich mehr als in der Vergangenheit, um einem sich abzeichnenden Arbeitskräftemangel entgegen zu wirken. In ihrer Gesamtheit ist unter den Bedingungen der Corona-Krise 2020 vor allem in kreisfreien Großstädten die Einwohnerzahl nicht weiter gestiegen (2020 -0,1 %). Die im Lockdown eher abrupt ausgebliebene Zuwanderung aus dem Ausland könnte auf einen temporären Effekt deuten. Die zunehmende Suburbanisierung kann aber schon seit einigen Jahren beobachtet werden und es lässt sich hinsichtlich der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte eine Trendumkehr beobachten. Aufnahmekapazitäten für weitere Zuziehende sind in Ballungszentren knapp. Die Nachfrage verlagert sich in das Umland der Städte, auch dank verbesserter Möglichkeiten im Homeoffice zu arbeiten oder wegen einer wieder stärkeren Orientierung am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Da weniger Menschen in die Metropolen zogen, legte auch der Leerstandsrückgang laut CBRE eine Verschnaufpause ein. Dennoch fehlt es in den großen Städten nach wie vor an Wohnungen, aber die Bautätigkeit steigt. Der GdW rechnet für 2021 mit rund 315.000 Fertigstellungen, im Jahr 2020 waren es 306.000. Mit Blick auf die erwartete Nettozuwanderung und das aufgelaufene Wohnungsdefizit werden aus Sicht des GdW jedoch jährlich rund 320.000 Wohnungen benötigt. Der Koalitionsvertrag zwischen den Parteien der neuen Regierung hat die Zielmarke von 400.000 neuen Wohnungen im Jahr festgeschrieben. Trotz Pandemie, Preissteigerungen und Lieferengpässen sieht das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung eine anhaltend gute Perspektive für die Bauwirtschaft.

Der Wohnimmobilieninvestmentmarkt Deutschland erreichte nach Berechnungen von CBRE 2021 ein Rekordergebnis mit einem Transaktionsvolumen von rund 49,1 Mrd. €, fast 140 % höher als im Vorjahr. Auch ohne die Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia, der größten Transaktion der vergangenen Jahre, lag das Investitionsvolumen 2021 deutlich über dem Ergebnis von 2020. Für 2022 erwartet CBRE ein dynamisches Transaktionsgeschehen am deutschen Wohnimmobilieninvestmentmarkt.

Zu den politischen Maßnahmen mit Wirkung auf die Wohnungswirtschaft im Jahr 2021 gehörten z. B. das Baulandmobilisierungsgesetz (z. B. Wohnbauerleichterungen, Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen), ein Gesetz, das sogenannte Share Deals unattraktiver machen soll sowie eine Reform des Mietspiegelrechts. Für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern werden Mietspiegel Pflicht. Ab Juli 2022 gelten dann einheitliche Vorgaben zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel. Auswirkungen auf die Wohnkosten hat die seit 1. Januar 2021 geltende CO_2-Bepreisung, der Preis wurde zum 1. Januar 2022 erhöht. Gleichzeitig wurde das Wohngeld erhöht. Zu den weiteren Neuerungen 2022 zählen z. B. das Auslaufen der Förderung von KfW-Effizienzhausstandard 55 und der überraschende vorläufige Programmstopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude kurz vor Ende Januar 2022. Die Bundesregierung möchte die Förderung und gesetzliche Standards für Neubau neu ordnen. Ende Februar kam es dann bereits zu einer Wiederaufnahme der Sanierungsförderung. Für die ab 2025 geltende neue Grundsteuer müssen Eigentümer von Grundstücken bereits ab dem 1. Juli 2022 eine entsprechende Steuererklärung abgeben. Zu den Vorhaben der neuen Regierungskoalition für die nächsten Jahre gehören neben der Ausweitung des Wohnungs- und Sozialwohnungsbaus, z. B. eine neue Wohngemeinnützigkeit, auch weitere Regulierungsmaßnahmen, z. B. Senkung der Kappungsgrenze und Verlängerung des Betrachtungszeitraums von Mietspiegeln.

Schweden

Schwedens Wirtschaft hat sich 2021 besser als erwartet entwickelt: Mit einem voraussichtlichen BIP-Wachstum von 4,9 % liegt das BIP-Niveau bereits höher als vor der Pandemie Ende 2019. Eine etwas schwächere internationale Nachfrage, Produktionsstörungen und eine geringfügige Verlangsamung des Verbrauchs aufgrund steigender Energiepreise werden in den kommenden Quartalen laut Einschätzung der SEB Group das Wachstum dämpfen. Diese Verlangsamung wird jedoch nur vorübergehend sein. Mit einer zunehmend hohen Impfrate und wegfallenden Eindämmungsmaßnahmen wird der private Konsum, flankiert von steigender Beschäftigung und steigenden Löhnen, wesentlicher Wachstumstreiber sein. Laut Prognose des Nationalen Instituts für Wirtschaftsforschung (NIWF) wird das BIP-Wachstum Ende 2022 bei 3,3 % liegen, bevor es im Jahr 2023 auf 2,0 % sinkt, wenn der Aufholprozess nach der Pandemie nachlässt.

Die Bruttoanlageinvestitionen haben mit einem Wachstum von 6,9 % im Jahr 2021 positiv überrascht. Günstige Finanzierungsbedingungen, der grüne Wandel und die Digitalisierung werden voraussichtlich zu einem anhaltend hohen Investitionswachstum im Unternehmenssektor führen.

Der Konsum der privaten Haushalte ist nach wie vor die wichtigste Triebfeder der wirtschaftlichen Erholung. Allerdings drückt die unerwartet hohe Inflation auf den Verbrauch und auch die seit Januar 2022 neu geltenden pandemiebedingten Einschränkungen dürften vor allem den Dienstleistungskonsum reduzieren. Für 2021 rechnet das NIWF mit einem Anstieg des Privatkonsums von 5,2 %, für 2022 von 3,9 %. Auch die staatlichen Konsumausgaben haben im Jahr 2021 mit 3,4 % einen beachtlichen Anstieg verzeichnet, was im Hinblick auf die Ausgaben zur Gesundheitsversorgung oder arbeitsmarktpolitischen Programmen zum Großteil der Pandemie geschuldet ist. Das NIWF rechnet für 2022 mit einem niedrigeren Wachstum von 0,8 %.

Steigender Konsum und wachsende Investitionen haben im Jahr 2021 die Importnachfrage beflügelt. Lieferengpässe und Versorgungsprobleme, vor allem in der Automobilindustrie, dürften die Hauptgründe sein, dass die Exporte mit der Importdynamik nicht ganz schritthalten konnten. Dennoch sind die Nachfrageaussichten für die schwedische Exportindustrie gut.

Der schwedische Arbeitsmarkt hat sich im vergangenen Jahr weiter gefestigt. Die Beschäftigung stieg stärker als die Erwerbsbevölkerung und der Arbeitskräftemangel hat insbesondere im verarbeitenden Gewerbe und bei den Dienstleistungen zugenommen. Das NIWF rechnet damit, dass die Arbeitslosenquote von voraussichtlich 8,9 % im Jahr 2021 auf 7,5 % im Jahr 2022 zurückgehen wird.

Die CPIF-Inflation – der Anstieg des Verbraucherpreisindexes mit einem festen Zinssatz – weist laut NIWF einen Jahresdurchschnitt von voraussichtlich 2,4 % im Jahr 2021 auf. Dabei kletterte die Inflationsrate zum Jahresende auf 4,1 %, Haupttreiber waren dabei die gestiegenen Strompreise sowie Kosten für Kleidung und Transportdienstleistungen. Für 2022 geht das Institut von einem weiteren Preisanstieg um 2,8 % aufgrund höherer Warenpreise aus. Weiterhin wird erwartet, dass die Riksbank den Reposatz bis Ende 2023 unverändert auf 0 % belassen wird.

Neben den weltwirtschaftlichen Risiken dürften für die schwedische Konjunkturentwicklung vor allem folgende Einflüsse von Bedeutung sein: politische Komplikationen nach den Parlamentswahlen im September 2022 und eine nicht vorhersehbare Wirtschaftspolitik der neuen Regierung, ausreichendes Maß bei der weiteren Bekämpfung von Corona und Unterschätzung der schwedischen Inflationsrisiken mit gleichzeitig steigendem Zinsrisiko.

Der Wohnungsmarkt zeigte sich während der Pandemie stark. Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch, allerdings bestehen laut Boverket (Schwedisches Amt für Wohnungswesen, Bauwesen und Raumordnung) auf der Angebotsseite

Unsicherheiten, die z. B. das Bautempo vor dem Hintergrund pandemiebedingter unsicherer Liefersituationen bei diversen Bauprodukten betreffen.

Nach Angaben des SCB stiegen die Mieten 2021 im Durchschnitt um 1,4 % und damit etwas schwächer als im Vorjahr (2020: 1,9 %). Erste durch „Hem & Hyra", der Mitgliederzeitung des schwedischen Mieterverbands („Hyresgästföreningen"), veröffentlichte Ergebnisse der Mietverhandlungen für das Jahr 2022 zeigen bereits einen weiteren Anstieg der Mieten. Die Preise für Eigentumswohnungen („Bostadsrätter") stiegen laut Svensk Mäklarstatistik, dem unabhängigen Anbieter für Immobilienpreisstatistiken Schwedens, im Jahr 2021 um 7 % (Einfamilienhäuser um 13 %). Die Preise für Wohneigentum sind während der Pandemie stark gestiegen. Die Preisentwicklung wechselte aber im Jahresverlauf 2021 in eine ruhigere Phase. Gründe sind nach Ansicht der Experten der SEB, dass die besonderen Rahmenbedingungen während der Pandemie, z. B. starker Fokus auf die eigene Wohnung oder Homeoffice, allmählich nachlassen. Das Ergebnis ist die Rückkehr zu normaleren Bedingungen sowie Tendenzen zu wieder stärkerem Interesse an Wohnungen gegenüber Einfamilienhäusern sowie kleineren gegenüber größeren Wohnungen. Die SEB-Experten erwarten weiterhin einen Aufwärtstrend mit moderatem Preisanstieg im Jahr 2022.

Die Bevölkerung Schwedens ist in den vergangenen Jahren gewachsen und wird nach aktueller Schätzung des SCB von 2020 bis 2040 um 900.000 auf mehr als 11 Mio. Einwohner steigen. Im Zuge der Pandemie verzeichnete Schweden im Jahr 2021 voraussichtlich ein vergleichsweise geringes Bevölkerungswachstum. Das Neubaugeschehen blieb lange Zeit hinter dem Bevölkerungszuwachs zurück, weswegen in weiten Teilen des Landes Wohnungsknappheit herrscht. Die Zahl der Gemeinden mit einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt nimmt zu, dennoch melden laut der Wohnungsmarktumfrage 2021 von Boverket 207 der 290 Gemeinden Wohnraummangel, darunter nahezu alle Gemeinden in den drei Metropolregionen Stockholm, Göteborg und Malmö. Insbesondere Bevölkerungsgruppen, die neu auf dem Wohnungsmarkt sind (z. B. junge Menschen), haben Schwierigkeiten, ihren Wohnraumbedarf zu decken, aber auch Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen, die ihre Wohnung wechseln wollen oder müssen.

Laut aktueller Schätzung von Boverket wurden im Jahr 2021 rund 54.000 Wohnungen fertiggestellt (inkl. Zugänge durch Umbauten), im Jahr 2022 werden es voraussichtlich 61.000 Wohnungen sein. Das wäre der höchste Stand seit 30 Jahren, wenn auch nur unwesentlich mehr als der langfristige Baubedarf. Laut Schätzung von Boverket müssen bis 2030 jährlich rund 60.000 Wohnungen neu gebaut werden, um dem erwarteten Bevölkerungswachstum gerecht zu werden und das aufgestaute Wohnungsdefizit abzubauen. Knapp drei Viertel des Baubedarfs entfallen auf die drei Metropolregionen. Die unsichere Liefersituation bei diversen Bauprodukten droht insbesondere im Jahr 2022 den Wohnungsbau zu verlangsamen und der beschlossene Ausstieg aus der Investitionsförderung für Mietwohnungen und studentisches Wohnen dürfte sich bremsend auf den Mietwohnungsbau auswirken.

Am schwedischen Transaktionsmarkt wurden laut der unabhängigen Beratungsfirma Pangea Property Partners im Jahr 2021 Immobilien im Wert von 35,0 Mrd. € gehandelt, ein Plus von mehr als 90 % gegenüber dem Vorjahr. Gemessen am Umsatz bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von 31 % das größte Segment.

Österreich

Die österreichische Wirtschaft wuchs 2021 mit einer BIP-Zunahme von voraussichtlich 4,1 % kräftig, auch wenn neuerliche behördliche Einschränkungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie, anhaltende Lieferengpässe und hohe Rohstoffpreise die Erholung zum Jahresende dämpften. Zu Jahresbeginn 2022 bestimmen noch die negativen Effekte der vierten Corona-Welle auf den Tourismus und die globalen Lieferengpässe die österreichische Konjunktur. Mit deren Auslaufen wird sich die Wirtschaft wieder rasch erholen und im Jahr 2022 nach Berechnungen des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO) um 5,2 % wachsen.

Gestützt von der internationalen Industriekonjunktur und den Fördermaßnahmen der Regierung legten die Anlageinvestitionen laut dem Institut für Höhere Studien (IHS) mit 6,4 % im Jahr 2021 kräftig zu, was vor allem auf die Expansion in Ausrüstungen (7,3 %) und Bauten (5,5 %) zurückzuführen ist. Die Exportwirtschaft profitierte von der spürbaren Erholung der Weltwirtschaft und die heimischen Exportmärkte haben voraussichtlich um knapp 9 % im Jahr 2021 zugelegt. Mit der Belebung der Inlandsnachfrage und der starken Exporttätigkeit hat die Importnachfrage im Jahr 2021 einen Zuwachs von voraussichtlich 10,4 % verzeichnet. Der private Konsum hat im vergangenen Jahr mit voraussichtlich 3,2 % wieder spürbar zugelegt, wurde jedoch von den erneuten Eindämmungsmaßnahmen im Zuge der hohen Infektionszahlen gedämpft.

Die Impulse für die weitere wirtschaftliche Entwicklung werden vor allem vom privaten Konsum kommen, gestützt von Nachholeffekten, der guten Beschäftigungsentwicklung und der sinkenden Sparquote. Damit werden jene Bereiche kräftig wachsen, die 2021 von den behördlichen Einschränkungen betroffen waren, insbesondere der Handel, die Beherbergung und Gastronomie sowie andere konsumnahe Dienstleistungen. Mit der Auflösung der Lieferprobleme wird sich auch die Investitionstätigkeit wieder verstärken

und gestützt auf die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen der österreichischen Wirtschaft vor allem 2023 Schwung geben. Nach zwei Jahren mit negativen Wachstumsbeiträgen erwartet die Bank Austria ab 2022 wieder einen positiven Akzent vom Außenhandel, insbesondere durch die Dienstleistungsexporte im Zuge der Belebung des Tourismus.

Die wirtschaftliche Erholung hat zu einer raschen Verbesserung auf dem Arbeitsmarkt geführt und die Arbeitslosenquote ist im Jahr 2021 um 1,8 Prozentpunkte auf durchschnittlich 8,1 % gesunken. Die Arbeitslosigkeit ist am Bau, in der Industrie und bei den Nichtmarktdienstleistungen sogar bereits geringer als vor dem Ausbruch der Pandemie. Das WIFO rechnet mit einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote auf 7,2 % im Jahr 2022.

Die Inflation hat sich energiepreisbedingt und aufgrund der globalen Lieferengpässe im Jahr 2021 deutlich beschleunigt und die HVPI-Inflationsrate liegt voraussichtlich bei 2,7 %. Im Jahr 2022 werden die Weitergabe der gestiegenen Großhandelspreise von Gas und Strom auf die Endverbraucher, die Einführung der CO_2-Steuer per 1. Juli sowie Teuerungen bei nichtenergetischen Rohstoffen laut Prognose der Österreichischen Nationalbank (OeNB) zu einem weiteren Anstieg auf 3,2 % führen.

Neben den internationalen Konjunkturrisiken wie neuen Infektionswellen, länger andauernden Verwerfungen in den globalen Lieferketten, höheren Inflationserwartungen oder eine Belastung von Chinas Wirtschaftsaktivität aufgrund einer Immobilienkrise sind die heimischen Risiken ebenfalls weitestgehend pandemiebedingt.

Das Immobilienjahr 2021 in Österreich war geprägt von starkem Investitionsdruck und hoher Nachfrage nach Wohnungen, Einfamilienhäusern und Grundstücken. Entsprechend setzte sich der Trend zu deutlich steigenden Immobilienpreisen weiter fort. Die Werte des aktuellen Wohnimmobilienpreisindex der OeNB auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser in Österreich zeigen für das 3. Quartal 2021 einen Anstieg von 10,4 % gegenüber dem Vorjahr. Im Vergleich zum 1. Quartal 2021 schwächte sich die Preisdynamik jedoch im 2. und 3. Quartal 2021 etwas ab. In Wien stiegen die Preise gegenüber dem Vorjahresquartal um 10,2 %. Im übrigen Bundesgebiet lag die Preisentwicklung im gleichen Zeitraum bei 10,6 %. Die Abweichung der Preisentwicklung bei Wohnimmobilien von der Entwicklung der im Fundamentalpreisindikator der OeNB enthaltenen Faktoren hat sich weiter beschleunigt, was auf eine zunehmende Überhitzung des Wohnimmobilienmarktes hindeutet. Die Wohnungsmieten stiegen laut VPI von Statistik Austria in Österreich im Jahresvergleich 2021 um 2,0 % gegenüber dem Vorjahr, allerdings waren nach Steigerungen zu Jahresbeginn im weiteren Jahresverlauf Dämpfer zu verzeichnen.

Landesweit erwarten die Experten des Immobiliendienstleisters RE/MAX für 2022 ein grundsätzlich positives Immobilienjahr. Die Nachfrage nach Immobilien dürfte stärker steigen als das Angebot. Im Ergebnis dürften sowohl die Kaufpreise für Wohnimmobilien (spürbar) als auch neue, frei vereinbare Mietabschlüsse (unterhalb Inflationsrate) steigen. Auf den großstädtischen Wohnungsmärkten zeichnen sich laut Immobiliendienstleister EHL für 2022 einige neue Trends ab. So werden im Mietbereich wieder mehr Drei- oder Vierzimmerwohnungen gesucht, nicht zuletzt, weil die Coronakrise mit Homeoffice und Homeschooling den Bedarf nach zumindest einem zusätzlichen Zimmer verstärkt. Allerdings wird dabei besonderer Wert auf effiziente Grundrisse gelegt, um dies auf möglichst kleiner Fläche zu erreichen. Bei anziehender Nachfrage und knappem Angebot dürften laut RE/MAX auch die Preise für Stadt- und Zinshäuser in Österreich 2022 steigen.

Österreichs Bevölkerung wächst und die positive Entwicklung wird voraussichtlich weiter anhalten. Laut aktueller Bevölkerungsprognose von Statistik Austria wird die Bevölkerung Österreichs von 8,9 Mio. (2020) bis 2040 um voraussichtlich 6 % auf rd. 9,5 Mio. Personen steigen. Der erwartete Bevölkerungszuwachs ist ausschließlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Nach Angaben der Bank Austria hat der Wohnungsbau in Österreich in den letzten Jahren dem stark gestiegenen Bedarf an Wohnraum weitgehend Rechnung getragen. Nach dem Neubaurekord 2019 mit 78.000 fertiggestellten Wohnungen hat sich die Bauleistung 2020 (rund 73.000 Wohnungen) etwas abgekühlt und dürfte im Jahr 2021 das Vorjahresniveau erreicht bzw. leicht zulegt haben. Zwar schätzt die OeNB für 2021 ein kumuliertes Überangebot von knapp 40.000 Wohneinheiten, für manche Regionen bzw. Marktsegmente herrscht jedoch noch immer ein Wohnungsmangel. Laut Bank Austria dürften vor allem im Bereich günstiger Mietwohnungen in den Ballungszentren Lücken bestehen. Die Bauwirtschaft ist derzeit mit Lieferengpässen und starken Preisanstiegen bei Baumaterialien konfrontiert, Baupreise und Baukosten steigen spürbar.

Am österreichischen Immobilieninvestmentmarkt wurden laut Angaben von EHL im Jahr 2021 Immobilien im Wert von 4,55 Mrd. € gehandelt, ein Plus von 30 % gegenüber dem Vorjahr. Gemessen am Umsatz bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von ca. 35 % das größte Segment. Die EHL-Experten erwarten einen sehr aktiven Start in das 1. Quartal 2022.

Gesamtentwicklung des Konzerns

Geschäftsentwicklung 2021 im Überblick

Für Vonovia war das Geschäftsjahr 2021 trotz weiter andauernder Corona-Pandemie ein erfolgreiches Jahr. Wir konnten unsere Marktposition durch die Mehrheitsbeteiligung an der Deutsche Wohnen weiter ausbauen. Darüber hinaus waren wir weiterhin für alle Interessengruppen, insbesondere auch für unsere Kunden, ein verlässlicher Partner. Wie im Jahr 2020 konnten wir unsere Geschäftsprozesse in vielen Bereichen trotz Corona nahezu uneingeschränkt durch Telearbeit unserer Mitarbeiter gewährleisten. Insgesamt ergaben sich durch die Corona-Pandemie für Vonovia auch im Jahr 2021 keine bedeutsamen Auswirkungen auf die operative und die finanzielle Performance. Insgesamt hatten wir nur geringe Ausfälle an Mietzahlungen zu verzeichnen. Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie Vertriebsaktivitäten waren temporär nur geringfügig durch Corona-Beschränkungen beeinträchtigt. Im Geschäftsjahr 2021 beobachteten wir weiterhin 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 insgesamt (inklusive Deutsche Wohnen) rund 1,4 Mrd. € (2020: 1,3 Mrd. €) sowie für Instandhaltung rund 0,8 Mrd. € (2020: 0,6 Mrd. €) investiert. Dabei haben wir 1.373 Wohnungen (2020: 1.442) durch Neubau fertiggestellt. Hinzu kommen 827 für den Verkauf bestimmte fertiggestellte Wohnungen (2020: 646).

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns zuletzt prognostizierten Steuerungskennzahlen ohne Deutsche Wohnen und deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2021. Daneben sind die Konzernzahlen 2021 inkl. Deutsche Wohnen ausgewiesen. Im Vergleich der aktuellen Konzernzahlen zum Vorjahr ist zu berücksichtigen, dass in den Geschäftszahlen 2021 die per 30. September 2021 erstkonsolidierte Deutsche Wohnen-Gruppe mit den Ergebnisbeiträgen des 4. Quartals 2021 enthalten ist.

	2020	Letzte Prognose Quartalsmitteilung Q3 2021**	2021**	2021
Segmenterlöse Total	4,4 Mrd. €	4,9–5,1 Mrd. €	4,9 Mrd. €	5,2 Mrd. €
Adjusted EBITDA Total	1.909,8 Mio. €	Im Bereich oberes Ende 2.055–2.105 Mio. €	2.098,5 Mio. €	2.269,3 Mio. €
Group FFO	1.348,2 Mio. €	1.520–1.540 Mio. €	1.534,5 Mio. €	1.672,0 Mio. €
Group FFO pro Aktie*	2,23 €	ausgesetzt	1,98 €	2,15 €
EPRA NTA pro Aktie*	58,78 €	ausgesetzt		66,73 €
Nachhaltigkeits-Performance-Index	–	~105 %	109 %	–

* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien, Vorjahreswerte TERP-adjusted (1,067).
** Exkl. Deutsche Wohnen.

Die **Segmenterlöse Total** lagen im Jahr 2021 mit rund 5,2 Mrd. € um 18,5 % über dem Vorjahreswert von rund 4,4 Mrd. €. Maßgeblich für diesen Anstieg waren im Wesentlichen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development), die zusätzlichen Mieteinnahmen durch Deutsche Wohnen im 4. Quartal 2021 sowie das organische Wachstum durch Neubau und Modernisierung im Vonovia Portfolio. Im 4. Quartal 2021 trug die Deutsche Wohnen mit einem Volumen von rund 0,3 Mrd. € zu den Segmenterlösen Total der Vonovia bei.

Das **Adjusted EBITDA Total** lag mit 2.269,3 Mio. € im Jahr 2021 18,8 % über dem Vorjahreswert von 1.909,8 Mio. €. Zu diesem Anstieg trug Deutsche Wohnen mit einem Ergebnisbeitrag in Höhe von 170,8 Mio. € bei. Mit Ausnahme des Segments Value-add verzeichneten alle übrigen Segmente ein Wachstum beim Adjusted EBITDA.

Der **Group FFO** stieg 2021 um 24,0 % auf 1.672,0 Mio. € (2020: 1.348,2 Mio. €) an. Dies entspricht einem Group FFO pro Aktie von 2,15 € (2020: 2,23 €). Zu dem Group FFO-Anstieg trug im Wesentlichen die Akquisition der Deutsche Wohnen mit einem Adjusted EBITDA in Höhe von 170,8 Mio. € sowie das verbesserte Adjusted EBITDA Rental und das verbesserte Adjusted EBITDA Development bei. Das Adjusted EBITDA Rental stieg von 1.554,2 Mio. € im Jahr 2020 auf 1.648,0 Mio. € im Jahr 2021 an. Das Adjusted EBITDA Development stieg von 110,9 Mio. € im Jahr 2020 auf

187,7 Mio. € im Jahr 2021 an. Der Group FFO-Zinsaufwand lag 2021 mit 397,7 Mio. € 4,6 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 380,1 Mio. €. Die laufenden Ertragsteuern FFO lagen mit 65,2 Mio. € im Jahr 2021 24,4 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 52,4 Mio. €. Die Konsolidierungseffekte (ohne at-Equity-Effekt Deutsche Wohnen aus Q3 2021) lagen mit 160,0 Mio. € im Jahr 2021 23,9 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 129,1 Mio. €. Dazu hat im Wesentlichen der Anstieg des Rohertrags im Bereich Development to hold von 62,8 Mio. € im Jahr 2020 auf 84,9 Mio. € im Jahr 2021 beigetragen.

Der **EPRA NTA pro Aktie** lag mit 66,73 € im Jahr 2021 13,5 % über dem TERP-adjusted Vorjahreswert von 58,78 €. Maßgeblich für den Anstieg der Nettovermögenskennzahlen war das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties von 7.393,8 Mio. € im Jahr 2021 (2020: 3.719,8 Mio. €). Gegenläufig wirkte sich die Ausschüttung der Bardividende in Höhe von 486,0 Mio. € im Jahr 2021 (2020: 504,6 Mio. €) aus.

Der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** (Vonovia ohne Deutsche Wohnen) lag mit 109 % im Jahr 2021 über dem zuletzt prognostizierten Wert von 105 %. Dazu haben insbesondere die Reduzierung der CO_2-Intensität, die Entwicklung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs Neubau, aber auch eine positive Entwicklung des Kundenzufriedenheitsindexes beigetragen.

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 Bewirtschaftungs- und Developmentprozessen und der Einsatz von neuen digitalen Softwarelösungen, der Ausbau des Value-add-Geschäfts, die kontinuierlichen Recurring Sales sowie ein erfolgreiches Developmentgeschäft fördern eine kontinuierlich verbesserte Profitabilität.

Ertragslage

Überblick

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung der Ertragslage von Vonovia im Jahr 2021 und deren Werttreiber. Zur eingeschränkten Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte verweisen wir auf die im Kapitel zur → **Gesamtentwicklung des Konzerns** getroffenen Erläuterungen.

in Mio. €	2020	2021	Veränderung in %
Segmenterlöse Total	4.370,0	5.179,9	18,5
Segmenterlöse Rental	2.285,9	2.361,6	3,3
Segmenterlöse Value-add	1.104,6	1.165,8	5,5
Segmenterlöse Recurring Sales	382,4	477,0	24,7
Segmenterlöse Development	597,1	867,8	45,3
Segmenterlöse Deutsche Wohnen	–	307,7	–
Adjusted EBITDA Total	1.909,8	2.269,3	18,8
Adjusted EBITDA Rental	1.554,2	1.648,0	6,0
Adjusted EBITDA Value-add	152,3	148,8	-2,3
Adjusted EBITDA Recurring Sales	92,4	114,0	23,4
Adjusted EBITDA Development	110,9	187,7	69,3
Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen	–	170,8	–
Group FFO	1.348,2	1.672,0	24,0
Monatliche Ist-Miete Vonovia in €/m²	7,16	7,33	2,4
Monatliche Ist-Miete Vonovia ohne Deutsche Wohnen in €/m²	7,16	7,38	3,1
Monatliche Ist-Miete Deutsche Wohnen in €/m²	–	7,20	–
Durchschnittliche Fläche eigener Wohnungen im Berichtszeitraum (in Tsd. m²)	26.532	28.784	8,5
Durchschnittliche Anzahl eigener Wohnungen (Anzahl WE)	414.931	452.868	9,1
Leerstandsquote Vonovia in %	2,4	2,2	-0,2 pp
Leerstandsquote Vonovia ohne Deutsche Wohnen in %	2,4	2,4	–
Leerstandsquote Deutsche Wohnen in %	–	1,7	–
Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen Rental (€/m²)	22,31	25,18	12,9
davon Instandhaltungsaufwand (€/m²)	12,10	12,57	3,9
davon substanzwahrende Investitionen (€/m²)	10,21	12,61	23,5
Anzahl erworbener Einheiten	1.711	155.145	>100
Anzahl verkaufter Einheiten	3.677	6.870	86,8
davon Recurring Sales	2.442	2.747	12,5
davon Non-core Disposals	1.235	723	-41,5
davon Deutsche Wohnen	–	3.400	–
Anzahl neu gebauter Wohnungen	2.088	2.200	5,4
davon für den eigenen Bestand	1.442	1.373	-4,8
davon für den Verkauf an Dritte	646	827	28,0
davon Deutsche Wohnen	–	–	–
Mitarbeiter (Anzahl zum 31. Dezember)	10.622	15.871	49,4

Zum Jahresende 2021 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 565.334 eigenen Wohnungen (2020: 415.688), 168.015 Garagen und Stellplätzen (2020: 139.429) sowie 9.289 gewerblichen Einheiten (2020: 6.564).

Segmenterlöse Total

in Mio. €	2020	2021	Veränderung in %
Mieteinnahmen Konzern	2.288,5	2.571,9	12,4
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet	50,2	141,7	>100
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien soweit diese auf Recurring Sales entfallen	382,4	477,2	24,8
Interne Erlöse Value-add	1.053,0	1.107,2	5,1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	297,7	519,6	74,5
Fair Value Development to hold	298,2	362,3	21,5
Segmenterlöse Total	**4.370,0**	**5.179,9**	**18,5**

Im Geschäftsjahr 2021 stiegen die **Segmenterlöse Total** von 4.370,0 Mio. € um 18,5 % auf 5.179,9 Mio. € an. Maßgeblich für diesen Anstieg waren im Wesentlichen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development), die zusätzlichen Mieteinnahmen durch Deutsche Wohnen im 4. Quartal 2021 sowie das organische Wachstum durch Neubau und Modernisierung im Vonovia Portfolio. Im 4. Quartal 2021 hat Deutsche Wohnen insgesamt mit einem Volumen in Höhe von 307,7 Mio. € zu den Segmenterlösen beigetragen.

Das **Adjusted EBITDA Total** stieg um 359,5 Mio. € von 1.909,8 Mio. € im Geschäftsjahr 2020 auf 2.269,3 Mio. € im Jahr 2021 an. Dazu trug Deutsche Wohnen im 4. Quartal 2021 mit einem Volumen in Höhe von 170,8 Mio. € bei. Das Adjusted EBITDA Rental stieg um 6,0 % von 1.554,2 Mio. € im Jahr 2020 auf 1.648,0 Mio. € im Jahr 2021 an. Das Adjusted EBITDA Value-add lag mit 148,8 Mio. € im Jahr 2021 2,3 % unter dem Vojahreswert von 152,3 Mio. €. Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag mit 114,0 Mio. € 23,4 % über dem Vorjahreswert von 92,4 Mio. €. Das Adjusted EBITDA Development lag 2021, im Wesentlichen bedingt durch den Global Exit eines Projektes im Bereich to sell, mit 187,7 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert von 110,9 Mio. €.

Der **Group FFO** stieg von 1.348,2 Mio. € im Jahr 2020 um 24,0 % auf 1.672,0 Mio. € im Jahr 2021 an. Davon entfielen 137,5 Mio. € auf Deutsche Wohnen, wobei hier akquisitionsbedingte FFO-Zinsen in Höhe von 20,8 Mio. € und gegenläufig der At-equity-FFO-Beitrag von 25,6 Mio. € berücksichtigt sind.

Group FFO

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Group FFO und weiterer Werttreiber im Berichtszeitraum. Der Vorjahresvergleich ist im Wesentlichen durch die per 30. September 2021 erstkonsolidierte Deutsche Wohnen beeinträchigt.

Group FFO

in Mio. €	2020	2021	Veränderung in %
Segmenterlöse Rental	2.285,9	2.361,6	3,3
Aufwendungen für Instandhaltung	-321,1	-332,7	3,6
Operative Kosten Rental	-410,6	-380,9	-7,2
Adjusted EBITDA Rental	**1.554,2**	**1.648,0**	**6,0**
Segmenterlöse Value-add	1.104,6	1.165,8	5,5
davon externe Erlöse	51,6	58,6	13,6
davon interne Erlöse	1.053,0	1.107,2	5,1
Operative Kosten Value-add	-952,3	-1.017,0	6,8
Adjusted EBITDA Value-add	**152,3**	**148,8**	**-2,3**
Segmenterlöse Recurring Sales	382,4	477,0	24,7
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-274,0	-343,7	25,4
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	**108,4**	**133,3**	**23,0**
Vertriebskosten Recurring Sales	-16,0	-19,3	20,6
Adjusted EBITDA Recurring Sales	**92,4**	**114,0**	**23,4**
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	297,7	503,7	69,2
Herstellkosten Development to sell	-235,9	-367,2	55,7
Rohertrag Development to sell	**61,8**	**136,5**	**>100**
Fair Value Development to hold	298,2	362,3	21,5
Herstellkosten Development to hold*	-235,4	-277,4	17,8
Rohertrag Development to hold	**62,8**	**84,9**	**35,2**
Mieterlöse Development	1,2	1,8	50,0
Operative Kosten Development	-14,9	-35,5	>100
Adjusted EBITDA Development	**110,9**	**187,7**	**69,3**
Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen	**–**	**170,8**	**–**
Adjusted EBITDA Total	**1.909,8**	**2.269,3**	**18,8**
Zinsaufwand FFO	-380,1	-397,7	4,6
Laufende Ertragsteuern FFO	-52,4	-65,2	24,4
Konsolidierung**	-129,1	-134,4	4,1
Group FFO	**1.348,2**	**1.672,0**	**24,0**

* Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen 2021 in Höhe von 0,9 Mio. € (2020: 0,8 Mio. €).
** Davon Zwischengewinne 2021: -37,8 Mio. € (2020: -33,5 Mio. €), Rohertrag Development to hold 2021: -84,9 Mio. € (2020: -62,8 Mio. €), IFRS-16-Effekte 2021: -37,3 Mio. € (2020: -32,8 Mio. €), FFO-at-equity-Effekt Deutsche Wohnen 2021: 25,6 Mio. €.

Zum Jahresende 2021 war unser Wohnungsbestand nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 2,2 % leicht unter dem Vergleichswert Ende 2020 von 2,4 %. Die **Segmenterlöse Rental** stiegen von 2.285,9 Mio. € im Jahr 2020 im Wesentlichen bedingt durch organisches Wachstum durch Neubau und Modernisierung um 3,3 % auf

2.361,6Mio. € im Jahr 2021 an. Von den Mieteinnahmen des Segments Rental 2.361,6 Mio. € (2020: 2.285,9 Mio. €) entfielen 1.894,0 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (2020: 1.845,4 Mio. €), 357,0 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (2020: 332,5 Mio. €) sowie 110,6 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (2020: 108,0 Mio. €).

Im Segment Rental lag die marktbedingte Steigerung der Mieten bei 1,6 % (2020: 0,6 %). Darin enthalten sind Einmaleffekte in Höhe von 0,6 %, bedingt durch die Nichtgültigkeit des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel"). Darüber hinaus konnten wir durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms einen Mietanstieg von 1,6 % (2020: 1,9 %) realisieren. Die entsprechende like-for-like Mietsteigerung betrug im Berichtszeitraum 3,2 % (2020: 2,5 %). Unter Berücksichtigung der Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen ergibt sich eine **organische Mietsteigerung** von insgesamt 3,8 % (2020: 3,1 %). Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Segment Rental lag per Ende Dezember 2021 bei 7,38 € pro m² gegenüber 7,16 € pro m² per Ende Dezember 2020. Im deutschen Portfolio (ohne Deutsche Wohnen) lag die monatliche Ist-Miete zum Jahresende 2021 bei 7,19 € pro m² (31.12.2020: 6,95 €), im schwedischen Portfolio bei 10,31 € pro m² (31.12.2020: 10,31 €) sowie im österreichischen Portfolio bei 4,89 € pro m² (31.12.2020: 4,79 €). 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 2021 unsere Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie weiter fortsetzen. Bei einzelnen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen kam es Corona-bedingt zu leichten Bauverzögerungen. Insgesamt lagen unsere Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen im Jahr 2021 mit 2.185,6 Mio. € um 12,9 % über dem Vorjahreswert von 1.935,9 Mio. €. Dazu hat Deutsche Wohnen im 4. Quartal 2021 mit einem Volumen in Höhe von 234,0 Mio. € beigetragen. Die Instandhaltungsleistungen im Segment Rental lagen im Jahr 2021 mit 666,4 Mio. € 12,6 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 592,0 Mio. €. Die Modernisierungen lagen mit 758,6 Mio. € um 16,5 % unter dem Vorjahreswert von 908,4 Mio. €. Der Rückgang des Modernisierungsvolumens ist im Wesentlichen auf die deutlich geringere Investitionstätigkeit in Berlin aufgrund des Mietendeckels sowie auf vereinzelte Einschränkungen im Rahmen der Corona-Pandemie zurückzuführen. Die Neubauleistung lag mit 526,6 Mio. € im Jahr 2021 20,9 % über dem Vergleichswert von 435,5 Mio. € im Jahr 2020.

Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

in Mio. €	2020	2021	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	321,1	332,7	3,6
Substanzwahrende Investitionen	270,9	333,7	23,2
Instandhaltungsleistungen	**592,0**	**666,4**	**12,6**
Modernisierungsmaßnahmen	908,4	758,6	-16,5
Neubau (to hold)	435,5	526,6	20,9
Modernisierungs- und Neubauleistungen	**1.343,9**	**1.285,2**	**-4,4**
Instandhaltungs-/Modernisierungs-/Neubauleistung Deutsche Wohnen	**–**	**234,0**	**–**
Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	**1.935,9**	**2.185,6**	**12,9**

Im Geschäftsjahr 2021 lagen die operativen Kosten im Segment Rental mit 380,9 Mio. € um 7,2 % unter dem Vergleichswert 2020 von 410,6 Mio. €. Dazu haben auch geringere Corona-bedingte Kosten beigetragen. Insgesamt stieg das **Adjusted EBITDA Rental** von 1.554,2 Mio. € im Jahr 2020 um 6,0 % auf 1.648,0 Mio. € im Jahr 2021 an.

Das **Segment Value-add** war geringfügig von der Corona-Pandemie beeinflusst. Gründe hierfür waren einzelne Corona-bedingte Bauverzögerungen bei Modernisierungsmaßnahmen. Insgesamt hat die eigene Handwerkerorganisation zur stabilen Entwicklung des Segments beigetragen.

Unsere Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Versorgung unserer Mieterinnen und Mieter mit Kabelfernsehen, Wohnumfeld-, Versicherungs- und Messdienstleistungen sowie Energielieferungen haben wir weiter ausgebaut. Zum Jahresende 2021 wurden von uns rund 36.400 Haushalte direkt mit Energie (2020: rund 23.100) beliefert.

Die externen Erlöse aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden lagen mit 58,8 Mio. € im Jahr 2021 13,6 % über dem Wert des Vorjahres von 51,6 Mio. €. Die konzerninternen Umsätze lagen mit 1.107,2 Mio. € im Jahr 2021 um 5,1 % über dem Vorjahreswert von 1.053,0 Mio. €. Insgesamt ergab

sich damit ein Anstieg der Segmenterlöse Value-add von 1.104,6 Mio. € im Jahr 2020 um 5,5 % auf 1.165,8 Mio. € im Jahr 2021. Im Geschäftsjahr 2021 lagen die operativen Kosten im Segment Value-add mit 1.017,0 Mio. € um 6,8 % über den Vergleichszahlen 2020 von 952,3 Mio. €. Dazu haben insbesondere höhere Fremdleistungen sowie höhere Corona-bedingte Kosten beigetragen. Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 148,8 Mio. € im Jahr 2021 2,3 % unter dem Vorjahreswert von 152,3 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2021 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 2021 mit 477,0 Mio. € 24,7 % über dem Vergleichswert 2020 von 382,4 Mio. €; davon entfallen 367,9 Mio. € auf Verkäufe in Deutschland (2020: 264,2 Mio. €) und 109,1 Mio. € auf Verkäufe in Österreich (2020: 118,2 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2021 privatisierten wir 2.747 Wohnungen (2020: 2.442), davon 2.280 in Deutschland (2020: 1.870) und 467 in Österreich (2020: 572). Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag im Geschäftsjahr 2021 mit 114,0 Mio. € um 23,4 % über dem Vergleichswert 2020 von 92,4 Mio. €. Der **Verkehrswert-Step-up** Recurring Sales lag im Jahr 2021 mit 38,8 % leicht unter dem Vergleichswert von 39,6 % im Jahr 2020.

Außerhalb des Segments Recurring Sales haben wir im Geschäftsjahr 2021 im Rahmen der Bestandsbereinigung 723 Wohneinheiten aus dem Portfolio **Non-core Disposals** (2020: 1.235) mit Gesamterlösen von 76,4 Mio. € (2020: 203,9 Mio. €) veräußert. Der Verkehrswert-Step-up bei Non-core Disposals lag mit 50,3 % deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums von 40,1 %. Zu dem Anstieg haben einzelne Grundstücksverkäufe beigetragen.

Das **Segment Development** erzielte im Geschäftsjahr 2021 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 597,1 Mio. € im Jahr 2020 um 45,3 % auf 867,8 Mio. € im Jahr 2021 an. Dazu trugen insbesondere höhere Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell bei. Sie lagen mit 503,7 Mio. € im Jahr 2021 deutlich über dem Vorjahreswert von 297,7 Mio. €.

Im Bereich **Development to sell** wurden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 827 Einheiten fertiggestellt (2020: 646 Einheiten), davon 678 Einheiten in Deutschland (2019: 646 Einheiten) und 149 Einheiten in Österreich (2020: 0 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im Jahr 2021 bei 503,7 Mio. € (2020: 297,7 Mio. €), davon entfielen 241,1 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (2020: 201,0 Mio. €) und 262,6 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (2020: 96,7 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug 136,5 Mio. € (2020: 61,8 Mio. €).

Im Bereich **Development to hold** wurden insgesamt 1.373 Einheiten (2020: 1.442 Einheiten) fertiggestellt, davon 1.073 in Deutschland (2020: 862 Einheiten) und 126 Einheiten in Österreich (2020: 383 Einheiten) und 174 Einheiten in Schweden (2020: 197 Einheiten). Im Bereich Development to hold wurde 2021 ein Fair Value von 362,3 Mio. € (2020: 298,2 Mio. €) realisiert. Dieser entfiel mit 296,6 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (2020: 157,1 Mio. €), mit 44,3 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (2020: 127,9 Mio. €) und mit 21,4 Mio. € auf die Projektentwicklung in Schweden (2020: 13,2 Mio. €). Der Rohertrag für Development to hold belief sich auf 84,9 Mio. € (2020: 62,8 Mio. €).

Die operativen Kosten Development lagen im Jahr 2021 mit 35,5 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert von 14,9 Mio. €. Der Anstieg ist durch positive Einmaleffekte im Jahr 2020 sowie höhere direkte Projektaufwendungen im Jahr 2021 begründet. Das Adjusted EBITDA für das Segment Development lag im Geschäftsjahr 2021 bei 187,7 Mio. € (2020: 110,9 Mio. €).

Im **Segment Deutsche Wohnen** lagen die Segmenterlöse im 4. Quartal 2021 bei 307,7 Mio. €, davon entfielen 207,1 Mio. € auf Mieterlöse, 68,8 Mio. € auf Erlöse aus dem Pflegebereich und 16,2 Mio. € auf Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien. Das Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen lag im 4. Quartal 2021 bei 170,8 Mio. €.

Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Portfolio Deutsche Wohnen lag per Ende Dezember 2021 bei 7,20 € pro m². Im 4. Quartal 2021 wurden 3.400 Wohneinheiten aus dem Portfolio der **Deutsche Wohnen** veräußert.

Im Geschäftsjahr 2021 stieg die führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft, der **Group FFO** um 24,0 % von 1.348,2 Mio. € im Jahr 2020 auf 1.672,0,0 Mio. € an. Dazu trug maßgeblich die positive Entwicklung des **Adjusted EBITDA Total** bei. Es stieg im Berichtszeitraum von 1.909,8 Mio. € im Jahr 2020 um 18,8 % auf 2.269,3 Mio. € im Jahr 2021 an. Im Segment Development war ein Anstieg des Adjusted EBITDA von 110,9 Mio. € im Jahr 2020 auf 187,7 Mio. € im Jahr 2021 zu verzeichnen. Dies war im Wesentlichen bedingt durch den Global Exit eines To-Sell-Projektes. Durch organisches Wachstum stieg im Segment Rental das Adjusted EBITDA um 6,0 %. Das Segment Recurring Sales verzeichnete einen Anstieg des Adjusted EBITDA um 24,4 %. Im

4. Quartal trug Deutsche Wohnen mit einem Beitrag in Höhe von 137,5 Mio. € zum Group FFO im Jahr 2021 bei.

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2021 mit 37,1 Mio. € 39,7 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 61,5 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2021 wurden die Kosten für Transaktionen durch Erträge aus der Bewertung der Deutsche Wohnen-Aktien in Höhe von 87,5 Mio. € kompensiert.

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	2020	2021	Veränderung in %
Transaktionen*	24,0	14,1	-41,3
Personalbezogene Sachverhalte	27,5	1,6	-94,2
Geschäftsmodelloptimierung	13,9	24,2	74,1
Forschung und Entwicklung	–	3,6	–
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-3,9	-6,4	64,1
Summe Sondereinflüsse	**61,5**	**37,1**	**-39,7**

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

Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** veränderte sich von -435,5 Mio. € im Jahr 2020 auf -554,9 Mio. € im Jahr 2021. Dazu trugen im Jahr 2021 insbesondere Transaktionskosten in Höhe von -119,2 Mio. €, im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Übernahme der Deutschen Wohnen, bei.

Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

Mio. €	2020	2021	Veränderung in %
Zinserträge	21,9	21,5	-1,8
Zinsaufwendungen	-411,4	-411,6	0,0
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-46,0	-164,8	>100
Finanzergebnis*	-435,5	-554,9	27,4
Anpassungen:			
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	46,0	164,8	>100
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	42,4	-20,4	–
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	6,2	22,7	>100
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-48,6	-43,3	-10,9
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	6,2	9,8	58,1
Zinsertrag aus Bondemission	-11,9	–	-100,0
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	-6,0	30,9	–
Zinszahlungssaldo	-401,2	-390,4	-2,7
Korrektur IFRS 16 Leasing	10,5	10,3	-1,9
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	2,4	15,7	>100
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	23,7	-1,8	–
Korrektur Zinsabgrenzungen	-15,5	-31,5	>100
Zinsaufwand FFO	**-380,1**	**-397,7**	**4,6**

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Das Periodenergebnis lag im Jahr 2021 bei 2.830,9 Mio. € im Vergleich zu 3.340,0 Mio. € im Jahr 2020. Maßgeblich haben im Jahr 2021 dazu Wertberichtigungen auf Geschäfts- und Firmenwerte in Höhe von 3.384,1 Mio. € beigetragen. Gegenläufig wirkte sich das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties mit 7.393,8 Mio. € im Geschäftsjahr 2021 (2020: 3.719,8 Mio. €) aus.

Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	2020	2021	Veränderung in %
Periodenergebnis	**3.340,0**	**2.830,9**	**-15,2**
Finanzergebnis*	435,5	554,9	27,4
Ertragsteuern	1.674,4	2.651,5	58,4
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)	92,3	3.498,2	>100
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-3.719,8	-7.393,8	98,8
Sondereinflüsse	61,5	37,1	-39,7
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-15,3	-6,0	-60,8
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-2,4	-15,7	>100
Sonstiges (i. W. Non-core Disposals)	-52,7	-10,5	-80,1
Zwischengewinne	33,5	37,8	12,8
Rohertrag Development to hold	62,8	84,9	35,2
Adjusted EBITDA Total	**1.909,8**	**2.269,3**	**18,8**
Zinsaufwand FFO**	-380,1	-397,7	4,6
Laufende Ertragsteuern FFO	-52,4	-65,2	24,4
Konsolidierung	-129,1	-134,4	4,1
Group FFO	**1.348,2**	**1.672,0**	**24,0**
Group FFO pro Aktie in €***	2,23	2,15	-3,6

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.
** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen.
*** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2020: 565.887.299, 31.12.2021: 776.597.389, Vorjahreswert TERP-adjusted (1,067), 2021 inklusive Deutsche Wohnen Ergebnisbeitrag für Q4.

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2020		31.12.2021	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	60.632,0	97,1	99.544,5	93,6
Kurzfristige Vermögenswerte	1.785,4	2,9	6.775,8	6,4
Aktiva	**62.417,4**	**100,0**	**106.320,3**	**100,0**
Eigenkapital	24.831,8	39,8	36.545,1	34,4
Langfristige Schulden	34.669,8	55,5	60.713,2	57,1
Kurzfristige Schulden	2.915,8	4,7	9.062,0	8,5
Passiva	**62.417,4**	**100,0**	**106.320,3**	**100,0**

Die Deutsche Wohnen SE wurde zusammen mit ihren Tochtergesellschaften (Deutsche Wohnen-Gruppe) zum 30. September 2021 erstmalig in den Vonovia Konzernabschluss mit einbezogen. Das **Gesamtvermögen** des Konzerns stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2020 daher deutlich von 62.417,4 Mio. € um 43.902,9 Mio. € auf 106.320,3 Mio. €. Zu diesem Anstieg hat die Deutsche Wohnen-Gruppe mit 33.388,1 Mio. € beigetragen.

Die wesentlichste Größe bei den langfristigen Vermögenswerten stellen die Investment Properties dar, welche sich von 58.071,8 Mio. € um 36.028,3 Mio. € auf 94.100,1 Mio. € erhöhten. Von der Erhöhung entfielen 28.181,7 Mio. € auf die erstmalige Einbeziehung der Deutsche Wohnen-Gruppe und insgesamt 7.393,8 Mio. € auf die Immobilienbewertung. Bei den kurzfristigen Vermögenswerten erhöhten sich die Immobilienvorräte von 570,4 Mio. € um 100,8 Mio. € auf 671,2 Mio. €. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erhöhte sich auf 1.432,8 Mio. € gegenüber 613,3 Mio. € zum 31. Dezember 2020. Hinzu kommen am 31. Dezember 2021 Termingelder sowie kurzfristige Finanzmittelanlagen in hochliquiden Geldmarktfonds in Höhe von 499,6 Mio. €, die als finanzielle Vermögenswerte ausgewiesen werden.

Durch die Einbeziehung der Deutsche Wohnen-Gruppe werden die QUARTERBACK Immobilien AG als assoziiertes Unternehmen sowie elf nicht börsennotierte Finanzbeteiligungen der QUARTERBACK Immobilien AG, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wurden, in den nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen ausgewiesen. Zudem stiegen durch die Einbeziehung der Ausleihung an die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe die finanziellen Vermögenswerte um insgesamt 806,5 Mio. € an.

Die Akquisition der Deutsche Wohnen-Gruppe erhöhte den Goodwill des Konzerns um 4,7 Mrd. €. Gegenläufig wirkte die Wertminderung auf Geschäfts- und Firmenwerte von 3.384,1 Mio. €. Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte betragen 2,7 % des Gesamtvermögens.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte nahmen im Vergleich zum 31. Dezember 2020 von 164,9 Mio. € um 2.554,5 Mio. € auf 2.719,4 Mio. € zu, im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf von Beständen an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften.

Zum 31. Dezember 2021 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 98.225,3 Mio. €, dies entspricht 92,4 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 59.207,1 Mio. € oder 94,9 % zum Jahresende 2020.

Der Anstieg des **Eigenkapitals** von 24.831,8 Mio. € um 11.713,3 Mio. € auf 36.545,1 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus dem Periodenergebnis in Höhe von 2.830,9 Mio. € sowie aus der durchgeführten Bezugsrechtskapitalerhöhung vom 2. Dezember 2021 in Höhe von 8,1 Mrd. €. Gegenläufig wirkte sich die Rückzahlung des Hybridkapitals in Höhe von 1.040,0 Mio. € sowie die Bardividendenausschüttung an die Aktionäre der Vonovia SE in Höhe von 486,0 Mio. € aus. Durch die Akquisition der Deutsche Wohnen-Gruppe erhöhten sich die nicht beherrschenden Anteile um 2.421,9 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt 34,4 % im Vergleich zu 39,8 % am Jahresende 2020.

Die **Schulden** erhöhten sich durch die Einbeziehung der Deutsche Wohnen-Gruppe um 18,3 Mrd. € und weiterhin unter anderem durch die Anleiheplatzierungen vom 16. Juni 2021 über 4,0 Mrd. € und vom 26. August 2021 über 5,0 Mrd. € sowie die Begebung eines Green Bonds in Höhe von 600 Mio. € von 37.585,6 Mio. € um 32.189,6 Mio. € auf 69.775,2 Mio. €. Die Summe der originären Finanzschulden erhöhte sich von 24.084,7 Mio. € um 22.944,3 Mio. € auf 47.029,0 Mio. €, wovon 17.796,8 Mio. € auf die Erhöhung der langfristigen originären Finanzschulden entfallen.

Die latenten Steuerschulden erhöhten sich um 7.734,3 Mio. €, auch durch die Fair-Value-Bewertung der Investment Properties. Daneben entfällt ein Anstieg von 5.409,9 Mio. € auf die Erstkonsolidierung der Deutsche Wohnen-Gruppe.

Nettovermögen

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Net Asset Value an den Verlautbarungen der European Public Real Estate Association (EPRA). Zum Jahresende 2021 lag der EPRA NTA mit 51.826,1 Mio. € um 46,0 % über dem Wert zum Jahresende 2020 von 35.488,6 Mio. €. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 58,78 € (TERP-adjusted) Ende 2020 auf 66,73 € Ende 2021.

Nettovermögensdarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	23.143,9	33.287,1	43,8
Latente Steuern auf Investment Properties*	10.466,7	15.498,3	48,1
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	54,9	28,6	-47,9
Goodwill	-1.494,7	-2.766,5	85,1
Immaterielle Vermögenswerte	-117,0	-238,8	>100
Erwerbsnebenkosten*	3.434,8	6.017,4	75,2
EPRA NTA	**35.488,6**	**51.826,1**	**46,0**
EPRA NTA pro Aktie in €* **	**58,78**	**66,73**	**13,5**

* Anteil für Hold-Portfolio.
** Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.
*** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2020: 565.887.299, 31.12.2021: 776.597.389, Vorjahreswert TERP-adjusted (1,067).

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

in Mio. €	EPRA NTA	GAV
2021	51.826,1	98.225,3
2020	35.488,6	59.207,1
2019	29.762,2	53.586,3
2018		44.226,9
2017		33.424,9

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Neben den unterjährigen Neubewertungen erfolgte zum Jahresende 2021 eine Neubewertung des kompletten Portfolios.

Wie auch im Vorjahr hat sich der Bestand von Vonovia sehr positiv entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnungen ist weiterhin stärker als das Angebot. Die umfangreichen Investitionen in energetische Modernisierungen unserer Gebäude und die Verbesserung der Wohnungsausstattung wirken sich weiterhin positiv auf die Mietentwicklung aus. 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 hohen 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 14,3 %. Das Immobilienportfolio von Vonovia exklusive Deutsche Wohnen wurde zusätzlich zur internen Bewertung auch durch die unabhängigen Gutachter CBRE GmbH in Deutschland und Österreich und Savills Sweden AB in Schweden bewertet. Der aus dem CBRE-Gutachten resultierende Marktwert weicht im Ergebnis 0,1 % vom internen Bewertungsergebnis ab, für Schweden wurde das Ergebnis der externen Bewertung übernommen.

Der Wohnungsbestand von Deutsche Wohnen wurde durch den unabhängigen Gutachter Jones Lang LaSalle SE parallel zur internen Wertermittlung bewertet. Der aus diesem externen Gutachten resultierende Marktwert weicht im Ergebnis 0,6 % vom internen Bewertungsansatz ab.

Projektentwicklungen von Vonovia für die anschließende Bewirtschaftung im eigenen Bestand werden bis zur Baufertigstellung mit der Kostenmethode bewertet. Die Projektentwicklungen von Deutsche Wohnen wurden zum Stichtag 30. September 2021 durch Jones Lang LaSalle SE mittels der Residualwertmethode bewertet. Diese Werte wurden im Rahmen der noch vorläufigen Purchase Price Allocation geprüft und übernommen und auf den aktuellen Bilanzstichtag fortgeschrieben. Die Werte der Pflegeeinrichtungen von Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2021 wurden extern

durch W&P Immobilienberatung GmbH ermittelt und in die Bilanz übernommen.

Das im Berliner Abgeordnetenhaus beschlossene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin wurde am 15. April 2021 durch das Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig und damit nichtig erklärt. Die in der Folge bis zum 31. Dezember 2021 beobachtbare Entwicklung in Berlin ist in die Jahresendbewertung 2021 eingeflossen.

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 Vertriebserlösen 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, Statistisches Bundesamt, Statistik Austria etc.) abgeleitet. Die zu erwartenden Vertriebserlöse 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 2021 auf 97.845,3 Mio. € (2020: 58.910,7Mio. €). Die Verkehrswertermittlung führte insgesamt zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von 7.393,8 Mio. € (2020: 3.719,8 Mio. €).

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2020	2021
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.430,5	1.823,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.729,9	-19.115,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	402,6	18.125,0
Einfluss von Wechselkursänderungen	9,4	-2,3
Zahlungsmittelveränderung im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	–	-11,3
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	**112,6**	**819,5**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	500,7	613,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	**613,3**	**1.432,8**

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** hat sich von 1.430,5 Mio. € im Jahr 2020 auf 1.823,9 Mio. € im Jahr 2021 verbessert. Dies spiegelt das erhöhte operative Ergebnis, gemessen in den Adjusted EBITDA-Kennzahlen, wider. Zudem wirkte sich die Entwicklung des Nettoumlaufvermögens positiv auf den operativen Cashflow aus.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für das Jahr 2021 eine Nettoauszahlung in Höhe von 19.115,8 Mio. €, gegenüber 1.729,9 Mio. € im Jahr 2020. Die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties betrugen 1.957,1 Mio. €

im Jahr 2021, im Vergleich zu 1.723,7 Mio. € im Vorjahr. Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 1.084,8 Mio. € vereinnahmt werden (2020: 587,4 Mio. €). Wesentlich geprägt ist der Cashflow aus Investitionstätigkeit im aktuellen Jahr durch die Akquisition der Deutsche Wohnen-Gruppe. Die Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel betrugen 17.122,8 Mio. € (2020: 330,3 Mio. €). Die Auszahlungen für den Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten umfassen einen Betrag von 499,6 Mio. € im Zusammenhang mit der kurzfristigen Geldanlage in finanzielle Vermögenswerte, welche nicht als Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente klassifiziert sind, sowie den Ankauf von Wandelschuldverschreibungen von Deutsche Wohnen mit 413,2 Mio. €.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält einen Mittelzufluss aus Kapitalerhöhungen in Höhe von 8.080,5 Mio. € (2020: 1.003,0 Mio. €). Die Auszahlungen an Hybridkapitalgeber von 1.040,0 Mio. € umfassen die vollständige Rückzahlung der zuvor als Eigenkapital ausgewiesenen Finanzierung. Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten sind in Höhe von 11.534,0 Mio. € angefallen (2020: 3.721,5 Mio. €), sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 23.945,3 Mio. € (2020: 4.188,6 Mio. €). Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 374,6 Mio. € (2020: 60,1 Mio. €). Die Zinszahlungen im Jahr 2021 betrugen 402,6 Mio. € (2020: 409,2 Mio. €), Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner 514,6 Mio. € (2020: 520,8 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 819,5 Mio. €.

Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 17. Dezember 2021 unverändert für das Long-Term Issuer Credit Rating auf **BBB+** mit einem nun von stabil auf positiv angehobenen Ausblick und für das Short-Term Corporate Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen BBB+.

Von der Rating-Agentur Scope hat Vonovia ein A- Investment-Grade-Rating erhalten, welches zuletzt mit Veröffentlichung vom 14. Juni 2021 bestätigt wurde.

Ferner hat Vonovia erstmalig am 31. Mai 2021 von der Rating-Agentur Moody's ein A3 Long-Term Issuer Rating mit stabilem Ausblick erhalten.

Die Vonovia SE hat ein sogenanntes **EMTN-Programm** (European Medium Term Notes Program) aufgelegt. Über dieses ursprünglich durch die Vonovia Finance B.V. aufgelegte Programm besteht die Möglichkeit, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu erlangen. Die auf 30 Mrd. € lautende und zuletzt am 3. Juni 2021 ergänzte Prospektunterlage ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Vonovia hat zum Stichtag 31. Dezember 2021 insgesamt ein Volumen in Höhe von 25,1 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 24,9 Mrd. € unter dem EMTN-Programm.

Vonovia hat über ihre niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. mit Wirkung zum 28. Januar 2021 eine bis Januar 2041 laufende EMTN-Anleihe in Höhe von 500,0 Mio. € begeben. Die Anleihe wird mit 1,00 % p. a. verzinst.

Die Berlin Hyp hat der Vonovia Finance B.V. eine besicherte Finanzierung über 200,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit zur Verfügung gestellt, die im Dezember 2020 unterzeichnet wurde und im Februar 2021 zur Auszahlung kam.

Die Deutsche Pfandbriefbank hat der Vonovia SE im März 2021 ein Schuldscheindarlehen über 100,0 Mio. € mit 2-jähriger Laufzeit herausgelegt.

Am 24. März 2021 hat die Vonovia SE einen Green Bond mit einem Volumen von insgesamt 600,0 Mio. € platziert. Die Anleihe wird mit 0,625 % verzinst und hat eine Laufzeit von 10 Jahren.

Morgan Stanley, Société Générale sowie die Bank of America haben der Vonovia SE am 5. August 2021 eine Brückenfinanzierung über ursprünglich 20.150,0 Mio. € mit einer bis zu 2-jährigen Laufzeit im Rahmen der Akquisition der Deutsche Wohnen zur Verfügung gestellt. Diese wurde mit 11.450,0 Mio. € in Anspruch genommen und valutierte zum 31. Dezember 2021 noch mit rund 3.490,0 Mio. €. Diese Brückenfinanzierung wurde mit weiteren 11 Banken syndiziert.

Am 16. Juni 2021 hat die Vonovia SE Anleihen über insgesamt 4.000,0 Mio. € platziert. Die unterschiedlichen Tranchen haben Laufzeiten von 3, 6, 8, 12 und 20 Jahren und einen durchschnittlichen Zins von 0,6875 % p. a.

Am 1. September 2021 wurden von der Vonovia SE Anleihen über insgesamt 5.000,0 Mio. € mit Laufzeiten von 2, 4, 7, 11 und 30 Jahren begeben, die mit durchschnittlich 0,49 % p. a. verzinst sind.

Im Oktober 2021 wurde eine endfällige besicherte Finanzierung über rd. 148,0 Mio. € zurückgeführt.

Weiterhin erfolgte im Oktober 2021 die Rückzahlung einer im Jahr 2013 begebenen Anleihe in Höhe von 500,0 Mio. €.

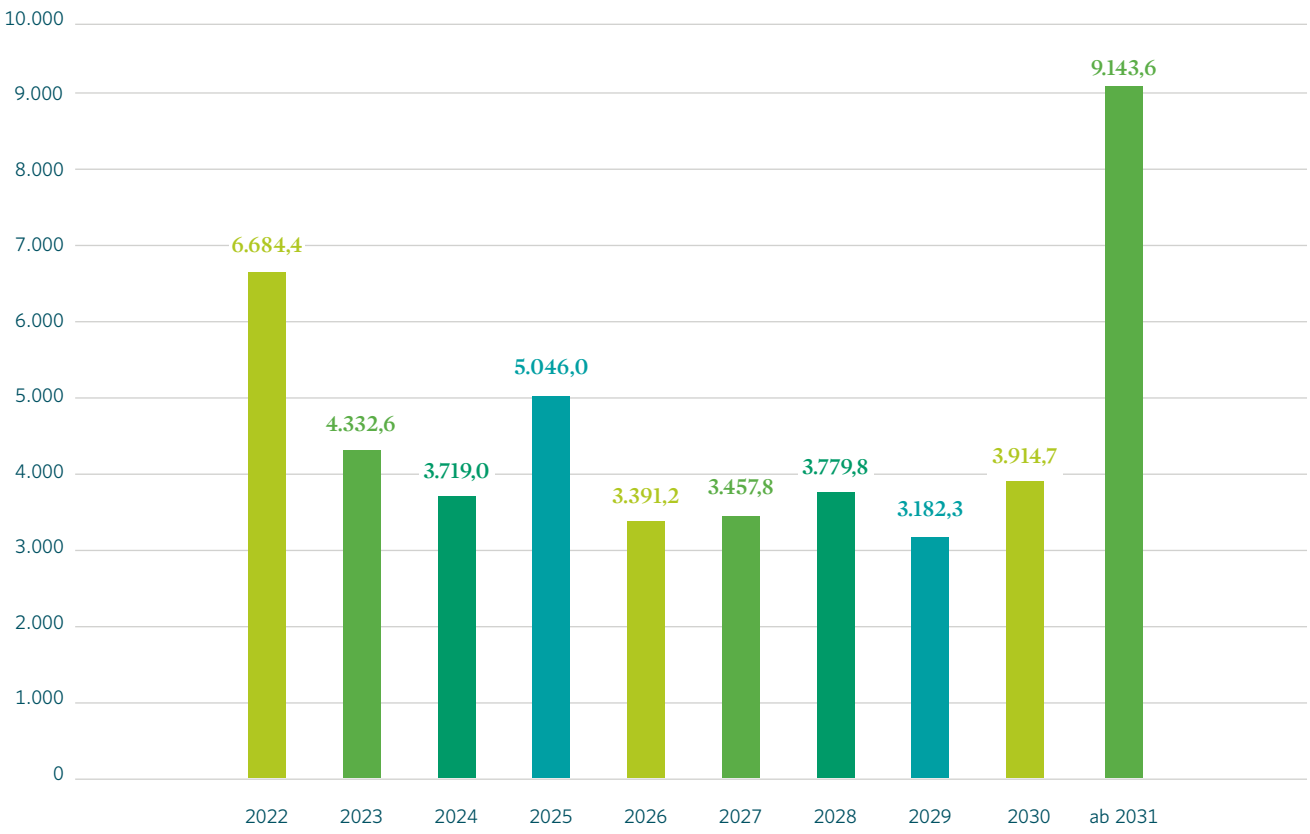
Im Dezember 2021 wurde der im Jahr 2014 über 1.000,0 Mio. € aufgenommene Perpetual Hybrid, der als Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia ausgewiesen wurde, zum ersten möglichen Rückzahlungsdatum gekündigt und zurückgeführt.

Im schwedischen Teilkonzern wurden im Geschäftsjahr 2021 Verbindlichkeiten in Höhe von rund 2.800,0 Mio. SEK (rund 260,0 Mio. €) planmäßig zurückgezahlt.

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

Fälligkeitsstruktur

am 31.12.2021 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. €	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	24.084,7	47.229,5	96,1
Fremdwährungseffekte	-18,9	-36,1	91,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-613,3	-1.932,4	>100
Net Debt	**23.452,5**	**45.261,0**	**93,0**
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-122,3	-69,9	-42,8
Bereinigtes Net Debt	**23.330,2**	**45.191,1**	**93,7**
Verkehrswert des Immobilienbestands	**58.910,7**	**97.845,3**	**66,1**
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	–	1.042,1	–
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	324,8	876,0	>100
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	**59.235,5**	**99.763,4**	**68,4**
LTV	**39,4 %**	**45,3 %**	**5,9 pp**

Nach Berücksichtigung des Verkaufspakets Berlin an verschiedene kommunale Wohnungsunternehmen des Landes Berlin errechnet sich ein Pro-forma-LTV in Höhe von 44,0 %.

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	24.084,7	47.229,5	96,1
Summe Aktiva	**62.417,4**	**106.320,3**	**70,3**
LTV Bond Covenants	**38,6 %**	**44,4 %**	**5,8 pp**

Wirtschaftliche Entwicklung der Vonovia SE

(Berichterstattung auf Basis des HGB)

Grundlagen

Die Vonovia SE ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Bochum seit 2017 unter HRB 16879 registriert. 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 führenden 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-, Projektentwicklungs-, 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 2021

Das Geschäftsjahr 2021 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.

Das Geschäftsjahr 2021 war ferner geprägt von dem öffentlichen Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE zum Erwerb der Aktienmehrheit und den damit in Zusammenhang stehenden Eigen- und Fremdkapitalmaßnahmen. Infolge des Übernahmeverfahrens sowie durch Erwerbe an der Börse und auf Basis bilateraler Verträge hält die Vonovia SE zum 31. Dezember 2021 87,6 % der Anteile an der Deutsche Wohnen SE. Vonovia ist damit gem. AktG mit Mehrheit beteiligtes und beherrschendes Unternehmen der Deutsche Wohnen SE, somit ist die Deutsche Wohnen SE ein in Mehrheitsbesitz stehendes abhängiges Unternehmen der Vonovia SE.

Die Vonovia SE hat mit Eintragung im Handelsregister vom 2. Dezember 2021 ihr Eigenkapital im Wege einer Bezugsrechtskapitalerhöhung in Höhe von 8.080,5 Mio. € erhöht. Außerdem hat die Vonovia SE ihr Eigenkapital im Wege einer Aktiendividende um 470,3 Mio. € erhöht.

Zur Finanzierung des öffenlichen Übernahmeangebots hat Vonovia im Jahr 2021 Anleihen in Höhe von 9 Mrd. € begeben.

Vonovia verfügt über ein BBB+ Rating der Rating-Agentur Standard & Poor's, über ein A3 Rating der Agentur Moodys sowie ein A- Rating der europäischen Rating-Agentur Scope.

Vonovia hat aufgrund der Pandemie die Hauptversammlung am 16. April 2021 virtuell abgehalten. Auch für das Jahr 2022 ist wieder eine virtuelle Hauptversammlung geplant.

Ertragslage der Vonovia SE

Die Gesellschaft erwirtschaftet regelmäßig **Erträge** aus der Abrechnung von erbrachten Serviceleistungen, Beteiligungserträge aus Dividendenausschüttungen der Konzerngesellschaften und Erträge aus 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 von 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 Anschaffungskostenprinzip 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 und im Jahr 2021 durch die Finanzierung des Übernahmeangebots zum Erwerb der Aktienmehrheit an der Deutsche Wohnen SE.

Der **Geschäftsverlauf 2021** und damit das Jahresergebnis sind ganz wesentlich durch die Sondereffekte, die sich aus dem öffentlichen Übernahmeangebot zum Erwerb der Mehrheit an der Deutsche Wohnen SE ergeben, beeinflusst. Dies sind insbesondere Beratungskosten und Gebühren im Zusammenhang mit den Finanzierungsmaßnahmen sowie der Eigenkapitalerhöhung. Das Vorjahr 2020 war dagegen mit Blick auf die operativen Aufwendungen praktisch unbeeinflusst von wesentlichen Sondereinflüssen.

Die **Umsatzerlöse** und sonstigen betrieblichen Erträge sanken um insgesamt 26,9 Mio. €. So sanken die Umsatzerlöse im Wesentlichen durch geringere Erträge aus Geschäftsbesorgung an Konzerngesellschaften um 15,2 Mio. € und ferner die sonstigen betrieblichen Erträge insbesondere durch geringere Tilgungserlasse.

Die bezogenen Leistungen als wesentlicher Bestandteil im **Materialaufwand** verminderten sich aufgrund geringerer extern eingekaufter Dienstleistungen um 7,0 Mio. €.

Der **Personalaufwand** des Jahres 2021 betrug 31,3 Mio. € im Vergleich zu 38,4 Mio. € im Jahr 2020, was aus geringeren Zuführungen zum langfristigen Anreizprogramm resultiert.

Die **sonstigen Verwaltungsaufwendungen** in den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betragen bereinigt um die wesentlichen Sondereffekte im Zusammenhang mit dem Erwerb der Mehrheit an der Deutsche Wohnen SE für das Geschäftsjahr 2021 rund 120 Mio. € und liegen damit um rund 2,6 Mio. € leicht unter Vorjahr.

Die **Sondereffekte** in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen rund 303 Mio. €. Sie betreffen im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit den Finanzierungsmaßnahmen und der Kapitalerhöhung.

Die **Nettofinanzaufwendungen** stiegen per Saldo um 51,2 Mio. € an. Wesentlich dazu beigetragen haben mit 46,1 Mio. € die Zinsaufwendungen aufgrund der gestiegenen Fremdfinanzierung. Die Nettozinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich per Saldo um 5,0 Mio. €. Der Anstieg der Nettofinanzaufwendungen ist somit volumen- und strukturbedingt.

Das **Beteiligungsergebnis** fällt für das Geschäftsjahr 2021 mit 172,9 Mio. € um 48,6 Mio. € geringer aus im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 mit 221,4 Mio. €. Das Beteiligungsergebnis enthält 9,9 Mio. € Dividenden der Deutsche Wohnen SE.

Per Saldo verringerte sich der Netto-Ergebnisbeitrag aus Gewinnabführungen und Verlustübernahmen um 60,1 Mio. €. Einerseits haben sich die Verlustübernahmen stark um 43,3 Mio. € auf 5,3 Mio. € verringert, gegenläufig verminderten sich jedoch die Gewinnabführungen um 103,5 Mio. €. Die Vorjahresvergleichswerte waren durch konzerninterne gesellschaftsrechtliche Maßnahmen und Sondereffekte beeinflusst.

Der **Steueraufwand** des Jahres 2021 beträgt 61,8 Mio. € nach 12,5 Mio. € im Vorjahr, wobei 4,6 Mio. € der ausgewiesenen Steuern des Geschäftsjahres Vorjahre und 57,2 Mio. € latente Steuern betreffen. Die Vonovia SE ist als Organträgerin einer steuerlichen Organschaft Schuldnerin der betreffenden Ertragsteuern.

Die Vonovia SE schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem **Jahresfehlbetrag** in Höhe von 544.825.598,94 € (2020: 53.522.768,55 €) ab.

Nach Verrechnung dieses Jahresfehlbetrages mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 43.650.464,69 € entnimmt der Vorstand weitere 1.826.175.134,25 € aus der Kapitalrücklage, sodass sich für das Geschäftsjahr 2021 ein **Bilanzgewinn** von 1.325.000.000,00 € ergibt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2021 der Vonovia SE in Höhe von 1.325.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 1.289.151.665,74 € auf die 776.597.389 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2021 an die Aktionäre als Dividende, entsprechend 1,66 € **je Aktie**, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 35.848.334,26 € 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 2021 hinausgehen.

Wie für die Geschäftsjahre 2018, 2019 und 2020 soll auch wieder für die Dividende des Geschäftsjahres 2021, zahlbar nach der Hauptversammlung im April 2022, 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. €	2020	2021
Umsatzerlöse	181,3	166,2
sonstige betriebliche Erträge	51,6	39,8
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-80,2	-73,2
Personalaufwand	-38,4	-31,3
Übrige Verwaltungsaufwendungen	-169,7	-497,7
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern	**-55,4**	**-396,2**
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	256,5	153,1
Beteiligungserträge	13,5	25,1
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	–	18,9
Zinsen und ähnliche Erträge	22,1	16,1
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-48,6	-5,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-229,1	-294,7
Finanzergebnis	**14,4**	**-86,8**
Steuern	-12,5	-61,8
Jahresfehlbetrag	**-53,5**	**-544,8**

Vermögens- und Finanzlage der Vonovia SE

Die **Vermögenslage** der Gesellschaft ist durch den Erwerb der Mehrheit an der Deutsche Wohnen SE geprägt, einerseits durch den Anstieg der Anteile an verbundenen Unternehmen, zum anderen durch den Anstieg des Eigen- und Fremdkapitals.

Das **langfristige Vermögen** der Gesellschaft in Höhe von 39.965,4 Mio. € (i. Vj.: 20.626,5 Mio. €) ist wesentlich durch das Finanzanlagevermögen in Höhe von 39.936,8 Mio. € (i. Vj.: 20.596,1 Mio. €) geprägt. Der **Anstieg des Finanzanlagevermögens** im Geschäftsjahr 2021 resultiert ganz wesentlich aus dem Anstieg der Anteile an verbundenen Unternehmen mit 18.339,8 Mio. € als Folge des Erwerbs der Anteile an der Deutsche Wohnen SE sowie aus der Umqualifizierung von Konzernfinanzierungen in Höhe von 989,4 Mio. €, insbesondere im Immobiliendevelopmentsegment, aufgrund der langfristigen Zurverfügungstellung von Finanzmitteln.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen verringerten sich im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit abschreibungsbedingt.

Das Nettoumlaufvermögen (Umlaufvermögen abzüglich Verbindlichkeiten sowie Rechnungsabgrenzungsposten) einschließlich der Flüssigen Mittel ist geprägt durch die Konzernfinanzierung, in der Vonovia SE die Funktion der Cash-Pool-Führerin innehat. Das Nettoumlaufvermögen verbesserte sich zugunsten der Vonovia SE im Geschäftsjahr 2021 um 1.177,1 Mio. €, wobei diese Verbesserung mit 799,2 Mio. € auf kurzfristige Anlagen von Überschussliquidität entstammt, die aus den Finanzierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot stehen.

Der **Konzernfinanzierungssaldo** aus Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie den Ausleihungen der Gesellschaft aus der Konzernfinanzierungstätigkeit hat sich im Jahr 2021 insgesamt um 1.498,5 Mio. € zugunsten der Vonovia SE entwickelt.

Durch die Ausgabe von Anleihen in Höhe von 9.600,0 Mio. € sowie durch die Aufnahme von Fremdmitteln bei Kreditinstituten stieg die **Fremdfinanzierung** der Vonovia SE zum 31. Dezember 2021 auf 14.641,1 Mio. € (i. Vj.: 1.257,7 Mio. €).

Die **Rückstellungen** betrugen zum Jahresende 193,3 Mio. € (i. Vj.: 167,4 Mio. €), davon entfielen auf Pensionsrückstellungen 84,8 Mio. € (i. Vj.: 74,2 Mio. €) und auf Ertragsteuerrückstellungen 35,5 Mio. € (i. Vj.: 32,9 Mio. €). Die übrigen Rückstellungen stiegen per Saldo im Vergleich zum 31. Dezember 2021 um 12,6 Mio.€ an. Der Anstieg resultiert einerseits aus der Dotierung einer Risikorückstellung im Zusammenhang mit Werthaltigkeitsgarantien gegenüber der Vonovia Finance B.V., wohingegen die Rückstellung für das langfristige Anreizprogramm gesunken ist.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich im Geschäftsjahr 2021 wieder durch die angebotene Aktiendividende sowie durch die Bezugsrechtskapitalerhöhung in Höhe von 8,1 Mrd. € auf 17.775,2 Mio. €. Gegenläufig verminderte sich das Eigenkapital aufgrund der Bardividendenausschüttung im Jahr 2021 sowie durch den Jahresfehlbetrag.

Vermögenslage

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021	in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021
Aktiva			**Passiva**		
Finanzanlagevermögen	20.596,1	39.936,8	Eigenkapital	10.725,6	17.775,2
Übriges Anlagevermögen	30,4	28,6	Rückstellungen	167,4	193,3
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.934,2	4.469,6	Anleihen	–	9.600,0
Übrige Forderungen und Vermögensgegenstände	26,2	67,1	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.257,7	5.041,1
Wertpapiere	–	549,2	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.616,2	12.642,4
Liquide Mittel	190,8	356,6	Übrige Verbindlichkeiten	10,8	155,9
Bilanzsumme	**25.777,7**	**45.407,9**	**Bilanzsumme**	**25.777,7**	**45.407,9**

Der operative Cashflow ist geprägt durch die Erlöse und Aufwendungen im Rahmen der Erbringung der Managementholdingfunktionen. Nennenswerte investive Cashflows liegen für die Vonovia SE nur bei Akquisitionen vor. Finanzierungs-Cashflows resultieren regelmäßig aus den Veränderungen der Konzernfinanzierung und aus der Aufnahme bzw. Rückführung von Fremdfinanzierungen nach Übernahme der originären Konzernfinanzierungsfunktion von der Vonovia Finance B.V.

Mitarbeiter der Vonovia SE

Im Geschäftsjahr 2021 waren durchschnittlich 160 Mitarbeiter (2020: 161) in der Gesellschaft beschäftigt, davon waren 126 Vollzeit- und 34 Teilzeitkräfte.

Chancen und Risiken der Vonovia SE

Die voraussichtliche Entwicklung der Vonovia SE im Geschäftsjahr 2022 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 2021 der Gesellschaft ist wesentlich geprägt durch Sondereffekte aus Akquisition und deren Finanzierung, die im Jahr 2020 weit weniger von Bedeutung waren. Ohne Berücksichtigung dieser Sondereffekte liegt der Jahresfehlbetrag 2021 wie prognostiziert im mittleren zweistelligen Millionenbereich auf dem Niveau der Vorjahre.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2022 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 2022 in seiner Größenordnung wieder auf dem Niveau der Vorjahre, ohne Sondereffekte, ausfallen wird.

Es ist beabsichtigt für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende von 1,66 € pro Aktie an die Aktionäre auszuschütten. Dies ist grundsätzlich stetig ausgerichtet an der eingeführten Ausschüttungspolitik der Gesellschaft mit rund 70 % des Group FFO, allerdings im Jahr 2021 unter Berücksichtigung des Beitrags der Deutsche Wohnen-Gruppe für das Geschäftsjahr.

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 Recurring Sales sowie ein erfolgreiches Developmentgeschäft fördern eine kontinuierlich verbesserte Profitabilität. Die Entwicklung im Inland wird ergänzt durch eine ebenso positive Entwicklung in Schweden und Österreich.

Weitere gesetzliche Angaben

Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung berichten wir gemäß Grundsatz 22 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 immobilienspezifische Angaben und setzen sich damit für noch mehr Transparenz, ein verbessertes Ansehen und eine gestärkte Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche ein.

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 2021 wurde das Risikomanagementsystem weiterentwickelt und um ein Simulationsmodell zur Bestimmung der Risikotragfähigkeit ergänzt. Darüber hinaus wurde eine Prüfung unseres Risikomanagementsystems (RMS) nach dem IDW-Prüfungsstandard „Grundsätze ordnungsmäßiger Prüfung von Risikomanagementsystemen“ (IDW PS 981) für den Wirksamkeitszeitraum 1. Juli bis 31. Dezember 2021 durchgeführt. Die Prüfung wurde im Januar 2022

Fünf Säulen des Risikomanagements bei Vonovia

Vorstand
(Strategie, Vorgaben/Ziele, Kontrollumfeld, Monitoring)

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

erfolgreich abgeschlossen. Die Prüfung umfasste die Angemessenheit, Implementierung und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems der Vonovia SE.

Das Risikomanagement von Vonovia basiert auf einem integrierten Risikomanagementansatz mit fünf Säulen.

(1) Performance-Management

Eine differenzierte und detaillierte Unternehmensplanung sowie die entsprechende Berichterstattung über 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 gebilligten Plänen und im Vergleich zum Vorjahr analysiert. Zudem wird regelmäßig eine Prognose erstellt, die die Auswirkung möglicher Risiken und Chancen auf die Geschäftsentwicklung in angemessener Weise berücksichtigt. Die Berichterstattung umfasst detaillierte monatliche Controlling-Reports 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 eingeleitet und 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 Geschäftsjahr 2021 hat Vonovia das bisher bestehende Risikomanagementsystem weiterentwickelt und um ein Simulationsmodell zur Bestimmung der Risikotragfähigkeit ergänzt. Unter Berücksichtigung des IDW-Standards PS340 n. F. wurde ein Risikoaggregationsmodell mit Bezug auf die Vonovia Fünfjahresplanung erstellt und die Risikotragfähigkeit des Konzerns geprüft. Als Values at Risk wurden das Periodenergebnis und der Group FFO definiert. In mehreren Workshops mit den Risikoverantwortlichen erfolgte eine Quantifizierung der zu modellierenden Risiken sowie eine detaillierte Analyse der Zusammenhänge zwischen einzelnen Top-Risiken sowie ausgewählten grünen Risiken. Das Ergebnis der Risikotragfähigkeitsanalyse ergab, dass für den Fortbestand von Vonovia aktuell in der 5-Jahressicht keine aktuelle Gefährdung besteht. Dabei wurden insbesondere die Parameter Nichteinhaltung von Rating-Kriterien („Downgrade“), Nichteinhaltung von Bond Covenants („Covenant Breach“) sowie die Möglichkeit einer Überschuldung geprüft.

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 1. und 3. 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 **Risikoidentifikation** ein Risikouniversum mit den **vier Hauptrisikokategorien** Strategie, Regulierungsumfeld und 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:

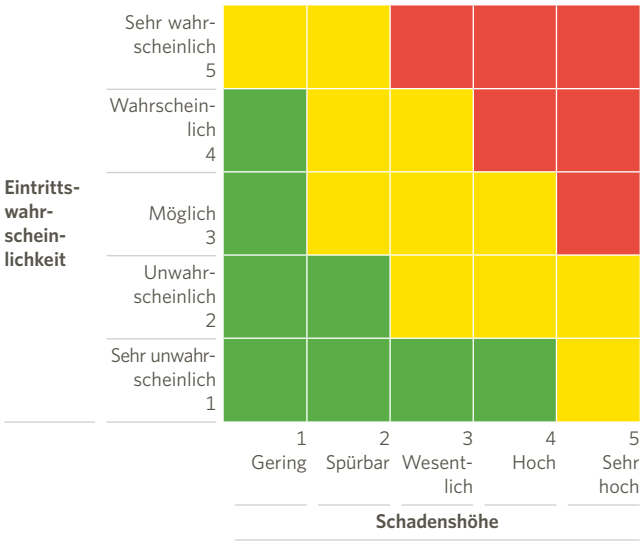
Kategorie	Klasse	Beschreibung	Ertragswirksam*	Bilanzwirksam*
Sehr hoch	5	Existenziell für das Unternehmen	Möglicher Verlust von > 500 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von > 8.000 Mio. €
Hoch	4	Bedrohliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung, vorherige Geschäftslage mittelfristig 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 dem Planungshorizont 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 %
Wahr scheinlich	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 %

Netto-Heatmap



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.

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 Rechenwerke der Deutsche Wohnen-Gruppe sind in einer eigenständigen IT-Umgebung angesiedelt. Die Tochtergesellschaften der Deutsche Wohnen-Gruppe sowie jene in Schweden und die Beteiligungen in Frankreich und den Niederlanden melden ihre Daten im Rahmen eines IT-gestützten strukturierten Datenerfassungsprozesses.

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

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

Im Anschluss an die Abschlusserstellung werden der Jahres- und der Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vorgelegt. Der Ausschuss gibt dem Aufsichtsrat dann die Empfehlung für die Feststellung bzw. Billigung. Diese Prüfung erfolgt u. a. 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 quartärlich berichtet. Die Abstellung schwerwiegender Feststellungen wird im Rahmen einer Follow-up-Prüfung verifiziert.

Aktuelle Risikoeinschätzung

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte jeweils im 1. und 2. Halbjahr eine planmäßige Risikoinventur. Das Risiko-Reporting wurde dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss vorgelegt. Außerplanmäßige Ad-hoc-Risikomeldungen gab es im Geschäftsjahr 2021 nicht.

Zum 30. September 2021 erfolgte die Erstkonsolidierung der Deutsche Wohnen-Gruppe. Damit sind auch die Chancen und Risiken der Deutsche Wohnen-Gruppe auf Vonovia übergegangen.

Gesamteinschätzung der Risikosituation

Im 2. Halbjahr 2021 wurden für Vonovia inklusive Deutsche Wohnen insgesamt 108 (2020: 106) Einzelrisiken erfasst.

Ein erster Review der Risiken der Deutsche Wohnen-Gruppe im 4. Quartal 2021 hat bestätigt, dass sich die Risiken aus den operativen Geschäftstätigkeiten von Deutsche Wohnen und Vonovia grundsätzlich decken und sich daraus in der Gesamtbeurteilung der Risikoposition von Vonovia keine nennenswerten Veränderungen ergeben. Dabei wurde die Bewertungsmethodik der Vonovia auf die Deutsche Wohnen-Risiken angewendet. Zusätzliche grüne Risiken ergeben sich insbesondere aus dem hinzugekommenen Pflegebereich (1 grünes Risiko mit einer Schadenshöhe von 5–25 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39 %) sowie aus der Beteiligung an der QUARTERBACK Immobilien AG, über die wesentliche Teile des Projektentwicklungsgeschäfts von Deutsche Wohnen abgewickelt werden (1 grünes Risiko mit einer Schadenshöhe von 25–100 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39 %) sowie aus dem operativen Geschäft (2 grüne Risiken mit jeweils einer Schadenshöhe von 5–25 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 60–95 %). Im Rahmen des Integrationsprozesses werden im Jahr 2022 die sich daraus ergebenden Chancen und Risiken detailliert geprüft und in das Risikomanagementsystem von Vonovia überführt.

Insgesamt sind zum Jahresende 2021 nach aktueller Einschätzung durch die Akquisition von Deutsche Wohnen keine existenzgefährdenden oder bedrohlichen Risiken für Vonovia erkennbar. Der Vorstand von Vonovia sieht 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.

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.

Es wurden 6 (2020: 6) gelbe, bedeutsame Risiken für das Unternehmen sowie 102 (2020: 100) weitere grüne Risiken ermittelt. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild je Risikokategorie (Vorjahreswerte in Klammern):

Risiko	Strategie	Operatives Geschäft	Regulierungsumfeld	Finanzierung	Summe
					0 (0)
		1 (2)	2 (3)	3 (1)	6 (6)
	9 (9)	53 (50)	29 (30)	11 (11)	102 (100)
Summe	**9 (9)**	**54 (52)**	**31 (33)**	**14 (12)**	**108 (106)**

Im Vergleich zu 2020 blieb die Anzahl der gelben Risiken im Jahr 2021 bei 6. Die im Jahr 2020 erfassten Risiken „Pandemie-bedingter langfristiger Lockdown" und „Einführung eines Mietendeckels auf Bundesebene" wurden als obsolet eingestuft. Neu hinzu kamen im Jahr 2021 die Risiken „Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share Deals" und „Ungünstige Zinsentwicklung".

Zum Jahresende 2021 (Vorjahreswerte in Klammern) ergibt sich zusammengefasst folgendes Bild der identifizierten Nettorisiken:

Nettorisiken

Eintrittswahrscheinlichkeit in den nächsten 5 Jahren (in %)						
	>95					
	60–95	5 (4)	1 (1)			
	40–59	3 (4)	1 (1)			
	5–39	25 (22)	15 (13)	2 (1)		
	<5	41 (45)	6 (4)	4 (5)	3 (3)	2 (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 Geschäftsjahr 2021 waren wir weiterhin der Corona-Pandemie ausgesetzt und konnten dieser ohne bedeutsame Auswirkungen auf die Unternehmensziele begegnen. Aufgrund der Erfahrungen im alltäglichen Umgang mit der Pandemie im Jahr 2020 und aufgrund von mobilem Arbeiten eines Großteils unserer Mitarbeiter konnten wir unseren Geschäftsbetrieb im Jahr 2021 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 unserer aktuellen Einschätzung sehen wir einen **langfristigen Corona-bedingten Lockdown**, welcher zuvor mit einer Auswirkung von >500 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit <5 % enthalten war, als äußerst unwahrscheinlich an. Daher entfällt das entsprechende gelbe Risiko. Das grüne Risiko eines weiteren kurzfristigen Lockdowns sehen wir als möglich an und bewerten ein solches Risiko mit einer geringen Schadenshöhe.

Nach unserer aktuellen Einschätzung sehen wir das Risiko einer **Einführung eines Mietendeckels auf Bundesebene** als nicht mehr gegeben an.

Neu als sehr unwahrscheinlich mit <5 % eingestuftes gelbes Risiko ist das ertragswirksame Risiko **„Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share Deals"** erfasst. Durch die zum 01.07.2021 in Kraft getretenen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes durch Absenkung der Beteiligungsschwelle von 95 % auf 90 % und Verlängerung des Beobachtungszeitraums von 5 auf 10 Jahre kann nachträglich eine Grunderwerbsteuerpflicht anfallen. Das erwartete Schadensvolumen ist aktuell mit >500 Mio. € bewertet.

Des Weiteren ist das bisher als grünes, ertragswirksames erfasste Risiko **„Ungünstige Zinsentwicklung"** durch Höherstufung der möglichen Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % auf 5–39 % nunmehr als gelbes Risiko ausgewiesen. Das erwartete Schadensvolumen ist aktuell mit 100–250 Mio. € bewertet.

Für das gelbe, ertragswirksame Risiko **„Sich verschlechternde Marktsituation auf dem Wohnungstransaktionsmarkt bzgl. Verkauf von Wohnungen/Verhalten der Käufer"** bleibt die Bewertung der erwarteten Schadenshöhe unverändert gegenüber der Vorjahreseinschätzung bei 100–250 Mio. € sowie die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit unverändert bei 5–39 %.

Das gelbe, ertragswirksame Risiko **„Nichteinhaltung von Verpflichtungen (aus Anleihen, gesicherten Darlehen, Transaktionen)"** bleibt in der Bewertung unverändert gegenüber der Vorjahreseinschätzung bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % und einem erwarteten Schadensvolumen von >500 Mio. €.

Beim gelben, ertragswirksamen Risiko **„Nachteilige Ausgestaltung der CO_2-Steuer“** bleibt die Bewertung der erwarteten Schadenshöhe unverändert bei 25–100 Mio. € und die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit bei 60–95 %.

Beim gelben, ertragswirksamen Risiko **„Ungünstige Wechselkursentwicklung“** welches sich auf unsere Geschäftsaktivitäten in Schweden bezieht, bleibt die Bewertung der erwarteten Schadenshöhe unverändert bei 25–100 Mio. € und die Eintrittswahrscheinlichkeit bei 40–59 %.

Für die **vier Hauptrisikokategorien** des Unternehmens ergibt sich im Detail folgendes Bild für die verbleibenden grünen Risiken. Pro Kategorie werden einzelne Risiken exemplarisch dargestellt:

Risiken aus der Strategie

Insgesamt wurden für diese Risikokategorie 9 (2020: 9) 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 und stellen alle grüne Risiken dar.

Die Strategie von Vonovia ist im Kapitel Geschäftsmodell und Strategie beschrieben. 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 CO_2-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 Diversity ergeben. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer geringen Schadenshöhe und sehen dies als sehr unwahrscheinlich an.

Risiken aus dem operativen Geschäft

Insgesamt wurden für diese Risikokategorie 54 (2020: 52) Risiken erfasst. Bis auf das zuvor genannte gelbe Risiko „Sich verschlechternde Marktsituation auf dem Wohnungstransaktionsmarkt bzgl. Verkauf von Wohnungen/Verhalten der Käufer“ stellen alle Risiken in dieser Kategorie nicht wesentliche grüne Risiken dar.

Ein marktbedingter Rückgang der Immobilienwerte kann zu einer nicht liquiditätswirksamen Abwertung der Verkehrswerte des Portfolios von Vonovia im Rahmen der Fair-Value-Bewertung führen. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer hohen Schadenshöhe, sehen dieses Risiko jedoch als sehr unwahrscheinlich an. 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.

Im Portfolio von Vonovia können sich aufgrund unzureichender Informationen über die Bauausführung der Gebäude bautechnische Risiken wie z. B. aus dem Brandschutz ergeben. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer Schadenshöhe von 5–25 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39 % an. Vonovia begegnet diesem Risiko 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 Developmentgeschäft können sich Risiken über den gesamten Entwicklungszyklus der einzelnen Projekte ergeben. Insbesondere entstehen hier Risiken durch höhere Projektkosten sowie durch sich ändernde Marktbedingungen und Kundenwünsche. Aktuell bewerten wir diese Risiken jeweils mit einer spürbaren Schadenshöhe von 25–100 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39 %. 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 Beschaffungspreise anders entwickeln als erwartet. Aktuell bewerten wir dieses Beschaffungspreis-Risiko im Bereich unserer Energiedienstleistungen mit einer Schadenshöhe von 25–100 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 %.

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

Risiken aus Regulierung und gesetzlichen Rahmenbedingungen

Insgesamt wurden für diese Risikokategorie 31 (2020: 33) Risiken erfasst. Bis auf die zwei dargestellten gelben Risiken, „Ungünstige Wechselkursentwicklungen“ und „Nachteilige Ausgestaltung der CO_2-Steuer“ haben alle Risiken eine nicht wesentliche Auswirkung auf die Geschäftsentwicklung von Vonovia und stellen daher grüne Risiken dar. Das bisherige gelbe Risiko „Einführung eines Mietendeckels auf Bundesebene“ wurde nach aktueller Einschätzung auf obsolet gesetzt.

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.

Die öffentliche politische Diskussion um Verfügbarkeit und Preisentwicklung von Wohnraum äußert sich in Bestrebungen, Wohnungsportfolios zu enteignen. Dieses Risiko bewerten wir mit einer geringen Schadenshöhe und sehen dies als sehr unwahrscheinlich an.

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.

Verstöße gegen Bestimmungen von vertraglichen Sonderrechten (Sozialchartas) können Risiken mit sich bringen. Dies bewerten wir mit einer wesentlichen Schadenshöhe von 100–250 Mio. €, sehen dies jedoch als sehr unwahrscheinlich an.

Die Börsennotierung von Vonovia zieht Veröffentlichungspflichten nach sich. Eine Nichteinhaltung dieser Pflichten birgt neben dem Reputationsschaden auch finanzielle Risiken. Dies bewerten wir mit einer wesentlichen Schadenshöhe von 100–250 Mio. €, sehen dies jedoch als sehr unwahrscheinlich an.

Langfristige Konjunktureintrübungen 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 von 25–100 Mio. €, sehen dies jedoch als unwahrscheinlich an.

Verstöße gegen den Code of Conduct, die Anti-Korruptions-Richtlinie oder 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.

Materielle Auswirkungen von Rechtsstreitigkeiten können für Vonovia Risiken beinhalten. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer Schadenshöhe 25–100 Mio. € und sehen diese als unwahrscheinlich an. Darüber hinaus bestehende Risiken aus Rechtsstreitigkeiten bezüglich eines Objektes in Nürnberg bewerten wir mit einer Schadenshöhe von 5–25 Mio. € und sehen diese als möglich 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.

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" stieg die Anzahl der Risiken von 12 Ende 2020 auf 14 Ende 2021 an.

Neben den bereits dargestellten drei gelben Risiken „Nichteinhaltung von Verpflichtungen (aus Anleihen, gesicherten Darlehen, Transaktionen)", „Ungünstige Zinsentwicklung" und „Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share Deals" sind weitere grüne Risiken im Bereich der Finanzierung erfasst, die eine nicht wesentliche Bedeutung für die Geschäftsentwicklung von Vonovia haben.

Durch das Nichteinhalten von finanziellen Kennzahlen bzw. durch die Beurteilung unserer Marktpositionierung könnte Vonovia die derzeitigen Ratings (S&P: BBB+/Positive; Scope: A-/Stable; Moodys: A3/Stable) verlieren. Aufgrund unserer Finanzierungsstrategie und der Voraussetzung bei Akquisitionsentscheidungen, dass das Rating unbeeinflusst ist, erachten wir dieses Risiko von der Schadenshöhe als gering und bewerten die Eintrittswahrscheinlichkeit als sehr unwahrscheinlich.

Faktoren wie eine deutliche Herabstufung unseres Ratings oder eine marktbedingte Zurückhaltung institutioneller Investoren, wie z. B. während der Finanzkrise oder mangelnde Reputation aufgrund des öffentlichen Diskurses zu bezahlbarem Wohnraum, könnten einen eingeschränkten Zugang zum Anleihenmarkt bewirken. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer Schadenshöhe von 250–500 Mio. €, sehen diese jedoch als sehr unwahrscheinlich an.

Darüber hinaus besteht für Vonovia das Risiko des Verlusts nachhaltiger Finanzierungen. Nachhaltige „grüne" Finanzierungen gewinnen zunehmend an Relevanz. Sollte Vonovia z. B. Nachhaltigkeitsziele nicht einhalten, könnte die Grundlage für diese Finanzierungen gefährdet sein. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer Schadenshöhe von 25–100 Mio. €, sehen diese jedoch als sehr unwahrscheinlich an.

Im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit unterliegt Vonovia auch einem Liquiditätsrisiko. Hierfür haben wir Prozesse für ein umfangreiches Liquiditätsmanagement etabliert. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer geringen Schadenshöhe und sehen dieses als sehr unwahrscheinlich an. 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 verarbeitet. Die in diesem Kontext berücksichtigten Annahmen zur Unternehmensstrategie, zu umfeld- und marktbezogenen Faktoren sowie zum operativen Geschäft bergen jedoch nicht nur Risiken, es kann sich auch eine ungeplant vorteilhaftere Geschäftsentwicklung ergeben.

Strategiebedingte Chancen

Der Kern der Unternehmensstrategie ist unverändert die Ausrichtung der Geschäftsaktivitäten auf nachhaltiges und ökologisches Handeln. Hieraus können sich signifikante Chancen ergeben. Erklärtes Unternehmensziel ist es, eine Verbesserung der Lebensqualität zu erreichen und die durch unsere Immobilien entstehende CO_2-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 Quartiere als verbindendes Element für die Sektorenkopplung. Wir erwarten daher Chancen durch die gezielte digitale Vernetzung von Strom, Wärme und Mobilität. Im Bereich Strom sehen wir beispielsweise Ansatzpunkte bei dezentral erzeugtem Grünstrom. Im Bereich Wärme sehen wir z. B. Ansatzpunkte bei Hybridheizungen und bei Quartierwärmespeichern. Im Bereich der Mobilität sehen wir Ansatzpunkte bei Ladesäulen und Wall-Boxen. Darüber hinaus ergeben sich weitere Chancen durch die ökologische Umgestaltung des Wohnumfelds wie durch das Anlegen von Mietergärten und Blumenwiesen sowie das Aufstellen von Insektenhotels als Beitrag zu Biodiversität. Durch einen gezielten, auf aktuellste Öko-Standards ausgerichteten Wohnungsneubau können wir einen weiteren Beitrag zur Beseitigung der Wohnungsknappheit und Verbesserung der Umweltbilanz leisten und den im Geschäftsjahr 2020 verbindlich festgelegten Klimapfad einhalten.

Die soziologischen und volkswirtschaftlichen Forschungsdaten gehen davon aus, dass das Bevölkerungswachstum in Deutschland und Teilen Europas durch Migration anhalten wird. Dies wird eine unverändert hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nach sich ziehen, die auch mittelfristig nicht vollständig durch den erwarteten Neubau befriedigt werden kann. Einerseits ergeben sich dadurch unmittelbar Chancen für das Development- und Neubaugeschäft. Anderseits ist zu konstatieren, dass der Wohnungsmarkt durch die Migrationsströme nicht nur vor quantitative Herausforderungen gestellt werden wird, sondern auch vor integrative Herausforderungen, denen wir mit unserer Erfahrung in der strategischen und nachhaltigen Quartiersentwicklung entgegentreten können. In diesem Kontext ist insbesondere auch 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. Chancen könnten sich daher auch aus der altersgerechten Modernisierung und der Investition in neue innovative Wohnkonzepte ergeben.

Der Koalitionsvertrag avisiert sowohl eine erhebliche Steigerung von bezahlbarem Wohnraum durch Neubau als auch eine möglichst klimaneutrale Transformation des bereits vorhandenen Immobilienbestands. Dies wird ohne privatwirtschaftliche Investitionen nicht gelingen. Ein positives Investitionsklima für die Wohnimmobilienmärkte zu schaffen bedeutet jedoch auch, die erforderlichen ökologischen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen ökonomisch gestaltbar zu machen, zusätzliches Bauland bereitzustellen, Regulierung abzubauen und die Akzeptanz privatwirtschaftlicher Immobilieninvestoren im Allgemeinen zu fördern, woraus sich wiederum Chancen für Vonovia ergeben können.

Mit Blick auf die Internationalisierungsstrategie könnten sich durch weitere regulatorische Änderungen in anderen europäischen Ländern, wie beispielsweise Frankreich, weitere Chancen 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. Im Value-add-Geschäft selbst könnten sich zudem sowohl durch den Einstieg ins B2B-Geschäft als auch durch die Ausweitung der bestehenden Geschäftsmodelle auf Vonovia fremde Kundengruppen erhebliche Chancen ergeben. Auch die konsequente Weiterentwicklung des bestehenden Value-add-Geschäfts bietet jedoch bereits weitere Ertragspotenziale. So können sich z. B. durch den Ausbau unserer Geschäftsaktivitäten im Bereich der Mieterwunschpakete bei Modernisierung und Wohnungsgestaltung, im Bereich des Ausbaus der Dienstleistungen im Rahmen der Glasfasernetztechnik bis in die Wohnung (FTTH), im Bereich der Messdienstleistungen, im Bereich der Betreuungs- und Servicedienstleistungen für unsere älteren Mieter sowie im Bereich der Wohnumfeldgestaltung Chancen ergeben.

Unsere 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 Diversity einhergehenden Vorteile sowie durch Verbesserung der Attraktivität als Arbeitgeber ergeben.

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die Wohnungswirtschaft wird 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 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. In diesem Kontext ist insbesondere auch festzustellen, dass die neue Bundesregierung die Immigration aus Nicht-EU-Staaten gezielt fördern möchte. Auch die Bundesagentur für Arbeit geht davon aus, dass ca. 400.000 Einwanderer pro Jahr gebraucht werden, um die aufgrund der demografischen Veränderungen entstehenden Lücken auf dem Arbeitsmarkt zu schließen. Dies führt dazu, dass das Institut der Deutschen Wirtschaft davon ausgeht, dass mittelfristig bis zu 308.000 Wohnungen jährlich fehlen könnten. Diese Entwicklungstendenz könnte unserem Immobilienbestandsportfolio zugutekommen, das sich vor allem auf kleine und mittlere Wohnungsgrößen in den Metropolregionen konzentriert. Der zunehmenden Verknappung von bezahlbarem Wohnraum kann Vonovia zudem durch sein Development- und Neubaugeschäft entgegenwirken. Dabei ist zu beachten, dass der Koalitionsvertrag die Zielmarke von 400.000 neuen Wohnungen im Jahr festgeschrieben hat. Die ist ohne Deregulierungsmaßnahmen und die Bereitstellung zusätzlichen Baulands nicht erreichbar, wodurch sich wiederum Chancen für Vonovia ergeben könnten.

Ein im Koalitionsvertrag besonders prominent adressierter Megatrend ist zweifellos der Klimaschutz. Dabei ist dies nur die logische Konsequenz eines seit Jahren voranschreitenden tiefgreifenden gesellschaftlichen Wandels. In diesem Kontext könnte sich der bereits sehr frühzeitig festgelegte Fokus auf energetische Sanierungen als vorteilhaft erweisen. Schließlich können aktuell fast ein Drittel der CO_2-Emissionen in Deutschland auf Immobilien zurückgeführt werden. Darüber hinaus sieht sich Vonovia aber auch in der Rolle des Innovationstreibers. So erprobt Vonovia z. B. in der Energiezentrale der Zukunft in Bochum-Weitmar experimentelle Technologien zur dezentralen Energieerzeugung. Zur Unterstützung dieses Prozesses wurde das im Geschäftsjahr 2019 initiierte „1.000-Dächer"-Programm zur dezentralen Energieerzeugung im Jahr 2021 erfolgreich abgeschlossen und in der Folge zum „30.000 Dächer"-Programm bis 2050 erweitert. Ein sich unverändert verstärkendes Umweltbewusstsein könnte somit dazu führen, dass die Marke Vonovia zukünftig zunehmend positiv besetzt wird und dass Menschen energetisch vorteilhafte Wohnungen von Vonovia verstärkt nachfragen.

Chancen aus der operativen Geschäftstätigkeit

Der Megatrend der Digitalisierung wirkt auch auf die Immobilienwirtschaft, was sich nicht zuletzt in der Schaffung eines neuen Vorstandsressorts für Digitalisierung und Innovation zum 1. Januar 2022 niederschlägt. Vonovia investiert daher auch zukünftig konsequent in die Erprobung und den Ausbau neuer Technologien, wie in die Bereiche „künstliche Intelligenz" und „Robotics". Wir erwarten weitere Chancen durch ein konsequentes Ausrollen dieser und anderer Technologien im Unternehmen u. a. mit der Zielrichtung „predictive maintenance", „home-automation", „process-automation" wie „building-information-system" sowie in der Schnittstelle zum Kunden.

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 Vonovia Mieter-App ist ein gutes Beispiel dafür. Sie wird unverändert sehr positiv angenommen und 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 aber 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- und Neubaugeschäft von Vonovia positiv beeinflussen.

In den vergangenen Geschäftsjahren hat Vonovia seine Geschäftsaktivitäten in attraktive europäische Auslandsmärkte ausgeweitet. Das Jahr 2021 war dahingehend vor allem durch eine Konsolidierungsphase gekennzeichnet; was sich am sichtbarsten in der zukünftigen Vereinigung des schwedischen Geschäfts unter der neu geschaffenen Marke „Victoriahem" niederschlägt. 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. Diese Strategie schlägt sich auch in der Akquisition der Deutsche Wohnen nieder, aus der wir Synergien i. H. v. 105 Mio. € jährlich erwarten. Dies gilt analog auch für den entsprechenden Know-how-Transfer aus dem Bewirtschaftungssegment, dem Value-add-Segment und dem Neubau- und Developmentsegment in andere europäische Zielmärkte. Vonovia sieht zudem insbesondere 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 wollen kontinuierlich den Anteil der Eigenleistung durch unsere Handwerkerorganisation bei Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen sowie dem Bau neuer Gebäude ausweiten und den Anteil der bezogenen Fremdleistungen 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. Dies wird durch entsprechende personalwirtschaftliche Konzepte unterstützt.

Ende 2021 versorgen wir rund 330.000 Haushalte direkt mit einem Kabel-TV-Signal. Zudem wurde unsere Konzerntochter DMSG zu einem vollständigen Telekommunikationsanbieter weiterentwickelt, die den Glasfaserausbau in den Vonovia Liegenschaften kontinuierlich vorantreiben wird. So können wir unseren Mietern unterschiedliche Internetprodukte anbieten. Wir planen das Geschäft weiter mit verschiedenen Telekommunikationsangeboten signifikant auszubauen.

Der Ausbau des Smart-Submetering, der funkbasierten Heizkostenerfassung, geht planmäßig voran. Bis Ende 2021 wurde die Umrüstung von über 220.000 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 2021 unser Angebot weiter ausgebaut. Dieses wird unverändert gut vom Markt angenommen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden 32.000 private Stromkunden mit 42,1 GWh Strom und 4.400 private Gaskunden mit 22,3 GWh Gas beliefert.

Finanzielle Chancen

Vonovia hat in den vergangenen Jahren von äußerst günstigen Konditionen am Kapital- und Bankenmarkt profitiert und sich so ein langfristig stabiles Finanzierungsfundament erarbeitet. Dieser Umstand bietet Vonovia die Chance auch in zukünftig möglicherweise nachteiligeren Marktumfeldern auf relativ vorteilhafte (Re-)Finanzierungsmöglichkeiten zurückzugreifen. Dies wird insbesondere dadurch deutlich, dass Vonovia trotz einer historisch hohen Inflationsrate und trotz der damit verbundenen Diskussion über die zukünftige Notwendigkeit einer Leitzinserhöhung keine Probleme hatte, die Akquisition der Deutschen Wohnen über die Eigen- und Fremdkapitalmärkte zu refinanzieren.

Gemeinsam mit unserer seit vielen Jahren verfolgten Diversifizierungsstrategie bei der Liquiditätsbeschaffung bietet sich zudem die Chance zur fortlaufenden Optimierung der Struktur und der Konditionen unserer finanziellen Verbindlichkeiten.

Eine Stärkung unseres Marktanteils in den Metropolregionen unserer Zielmärkte könnte sich außerdem positiv auf die Risikoeinschätzung unserer Kapitalgeber und Rating-Agenturen auswirken und somit unsere attraktiven Finanzierungskonditionen 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. Dies wird insbesondere dadurch nachgewiesen, dass auch im zweiten Jahr der Corona-Pandemie keine nennenswerte Erhöhung der – ohnehin niedrigen – Mietausfallquote zu beobachten ist.

Prognosebericht

Geschäftsausblick

Vergleich der bisherigen Prognosen mit den Geschäftszahlen 2021

Insgesamt betrachtet war das Geschäftsjahr 2021 für Vonovia trotz weiter andauernder Corona-Pandemie sehr erfolgreich. Durch Fortführung unseres Krisenmanagements konnten wir der Corona-Krise weiterhin erfolgreich begegnen. Wir verzeichneten in allen Geschäftssegmenten ein Wachstum der Segmenterlöse.

Darüber hinaus haben wir durch die erfolgreiche Akquisition und Mehrheitsbeteiligung an der Deutsche Wohnen unsere Marktposition weiter verbessert. Zum 30. September 2021 erfolgte die Erstkonsolidierung der Deutsche Wohnen. Damit gingen auch alle Chancen und Risiken der Deutsche Wohnen-Gruppe auf Vonovia über. Der Integrationsprozess wurde erfolgreich gestartet. Das Segment Deutsche Wohnen ist erstmalig mit den Ergebnisbeiträgen im 4. Quartal 2021 berücksichtigt. Im Rahmen des Integrationsprozesses Deutsche Wohnen wird im Geschäftsjahr 2022 ggf. über eine neue Segmentierung entschieden.

Im Segment Rental waren keine nennenswerten Corona-Auswirkungen zu verzeichnen. Im Segment Value-add waren unsere Modernisierungsaktivitäten Corona-bedingt nur gering 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 **Segmenterlöse Total** lagen mit rund 5,2 Mrd. € im Jahr 2021 (inkl. Deutsche Wohnen) um 18,5 % über dem Vorjahreswert von rund 4,4 Mrd. €. Ohne Deutsche Wohnen lagen die Segmenterlöse Total mit rund 4,9 Mrd. € im Jahr 2021 um rund 11 % über dem Vorjahreswert und damit am unteren Ende der zuletzt prognostizierten Bandbreite von 4,9–5,1 Mrd. €.

Das **Adjusted EBITDA Total** stieg von 1.909,8 Mio. € um 18,8 % auf 2.269,3 Mio. € (inkl. Deutsche Wohnen). Ohne Deutsche Wohnen lag das Adjusted EBITDA bei 2.098,5 Mio. €. Zuletzt prognostiziert war eine Bandbreite von 2.055–2.105 Mio. €. Mit Ausnahme des Segments Value-add verzeichneten alle übrigen Segmente ein Wachstum beim Adjusted EBITDA. Insbesondere organisches Wachstum aus Neubau und Modernisierung haben zum Anstieg des Adjusted EBITDA Rental beigetragen. Des weiteren war im Segment Development ein Anstieg des Adjusted EBITDA von 110,9 Mio. € im Jahr 2020 auf 187,7 Mio. € im Jahr 2021 zu verzeichnen. Dies war im Wesentlichen bedingt durch den Global Exit eines to sell Projektes. Der **Group FFO** entwickelte sich von 1.348,2 Mio. € im Jahr 2020 um 24,0 % auf 1.672,0 Mio. € (inkl. Deutsche Wohnen). Ohne Deutsche Wohnen lag der Group FFO bei 1.534,5 Mio. € und damit in der zuletzt prognostizierten Bandbreite von 1.520–1.540 Mio. €.

Der **EPRA NTA pro Aktie** lag mit 66,73 € im Jahr 2021 13,5 % über dem TERP-adjusted Vorjahreswert von 58,78 €. Darin enthalten sind Effekte aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von insgesamt 7,4 Mrd. € (2020: 3,7 Mrd. €). Gegenläufig wirkte sich die Ausschüttung der Bardividende in Höhe von 486,0 Mio. € im Jahr 2021 (2020: 504,6 Mio. €) aus. Für den EPRA NTA pro Aktie war ursprünglich ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen ein moderater Anstieg erwartet. Aus Sicht von Vonovia sind marktbedingte Wertveränderungen nicht valide prognostizierbar, daher wurde für 2021 (und wird für 2022) kein EPRA NTA pro Aktie inklusive marktbedingter Wertveränderungen prognostiziert und ein Vergleich mit dem im Jahr 2021 erzielten Wert entfällt.

Unserer **Nachhaltigkeits-Performance-Index** (ohne Deutsche Wohnen) lag 2021 mit 109 % über dem von uns zuletzt prognostizierten Wert von 105 % und der ursprünglichen Prognose von rund 100 %. Dazu trugen insbesondere die Reduzierung der CO_2-Intensität, die Entwicklung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs Neubau, als auch eine positive Entwicklung des Kundenzufriedenheitsindexes bei.

Prognose für das Geschäftsjahr 2022

Unsere Prognose für 2022 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung, die Akquisition von Deutsche Wohnen sowie mögliche Chancen und Risiken und die erwarteten Auswirkungen der Corona-Pandemie berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtökonomischen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln → **Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche** und → **Grundlagen des Konzerns** beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe Kapitel → **Chancen und Risiken**).

Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen. In der Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Wir gehen weiterhin 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 2022 erwarten wir eine weitere Steigerung der Segmenterlöse Total. Darüber hinaus erwarten wir einen deutlichen Anstieg des Adjusted EBITDA Total, wozu das Geschäftssegment Deutsche Wohnen mit einem Ganzjahresbeitrag 2022 (gegenüber Q4-Beitrag im Jahr 2021) den größten absoluten Zuwachs beiträgt. Für das Segment Rental wird ein EBITDA-Beitrag auf Vorjahresniveau erwartet. Für Value-add und Recurring Sales erwarten wir ein schwaches Wachstum. Aufgrund des starken Ergebnisses im Geschäftsjahr 2021, im Wesentlichen begründet durch einen großen Global Exit eines to sell Projektes, erwarten wir für das Geschäftssegment Development einen schwachen Rückgang. Für den Group FFO erwarten wir ebenfalls einen deutlichen Anstieg. Des weiteren erwarten wir für 2022 eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und einen leichten Anstieg des EPRA NTA pro Aktie ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen.

Für den Nachhaltigkeits-Performance-Index (ohne Deutsche Wohnen) ist auf Basis der einzelnen gewichteten Zielgrößen und der jeweils für das Geschäftsjahr 2022 geplanten Werte insgesamt rund 100 % prognostiziert.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns prognostizierten Steuerungskennzahlen ohne Deutsche Wohnen, deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2021, die Konzernzahlen 2021 sowie eine Prognose für das Geschäftsjahr 2022.

	Ist 2020	Prognose 2021	Prognose 2021 Quartalsmitteilung Q3 2021***	Ist 2021***	Ist 2021	Prognose 2022
Segmenterlöse Total	4,4 Mrd. €	4,9–5,1 Mrd. €	4,9–5,1 Mrd. €	4,9 Mrd. €	5,2 Mrd. €	6,2–6,4 Mrd. €
Adjusted EBITDA Total	**1.909,8 Mio. €**	**1.975–2.025 Mio. €**	**Im Bereich oberes Ende 2.055–2.105 Mio. €**	**2.098,5 Mio. €**	**2.269,3 Mio. €**	**2,75–2,85 Mrd. €**
Group FFO*	**1.348,2 Mio. €**	**1.415–1.465 Mio. €**	**1.520–1.540 Mio. €**	**1.534,5 Mio. €**	**1.672,0 Mio. €**	**2,0–2,1 Mrd. €**
Group FFO pro Aktie**	2,23 €	ausgesetzt	ausgesetzt	1,98 €	2,15 €	ausgesetzt
EPRA NTA pro Aktie**	**58,78 €**	**ausgesetzt**	**ausgesetzt**	**–**	**66,73 €**	**ausgesetzt**
Nachhaltigkeits-Performance-Index***	**–**	**~100 %**	**~105 %**	**109 %**	**–**	**~100 %**
Mieteinnahmen Rental/ Deutsche Wohnen	2.285,9 Mio. €	2,3–2,4 Mrd. €	2,3–2,4 Mrd. €	2.361,6 Mio. €	2.568,7 Mio. €	3,1–3,2 Mrd. €
Organische Mietsteigerung	3,1 %	Steigerung um ~3,0–3,8 %****	Steigerung um ~3,8 %	3,8 %	3,8 %	Steigerung um ~3,3 %
Modernisierung und Neubau	1.343,9 Mio. €	1,3–1,6 Mrd. €	1,3–1,6 Mrd. €	1.285,2 Mio. €	1.398,3 Mio. €	2,1–2,5 Mrd. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales/Deutsche Wohnen core	2.442	~2.500	~2.800	2.747	2.748	~3.000
Verkehrswert Step-up Recurring Sales/Deutsche Wohnen core	39,6 %	~30 %	>35 %	38,8 %	38,8 %	~30 %

* Zur Prognose 2022 vergleichbarer Group FFO 2021 gemäß neuer Definition ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt: 1.709,3 Mio. €.

** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien, Vorjahreswert TERP-adjusted (1,067), ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten und unter Berücksichtigung der gesamten latenten Steuern auf Investment Properties der Deutsche Wohnen in Höhe von 5.880 Mio. € (bisher nur 50 % enthalten) ergibt sich ein EPRA NTA pro Aktie 2021 von 62,77 €.

*** Exkl. Deutsche Wohnen.

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

Bochum, den 10. März 2022

Der Vorstand

Rolf Buch (CEO) | Arnd Fittkau (CRO) | Philip Grosse (CFO) | Daniel Riedl (CDO) | Helene von Roeder (CTO)