Unternehmen und Aktie

Positive Entwicklung 2022 in einem höchst fordernden makro ökonomischen Umfeld mit angepasster Investitionsstrategie.

Vollvermietung bei hohen Zufriedenheitswerten.

Integrationsarbeiten zur Synergierealisierung mit Deutsche Wohnen erfolgreich unterwegs.

4 Brief des Vorstands
8 Bericht des Aufsichtsrats
16 Vorstand
18 Aufsichtsrat
19 Corporate Governance
28 Im Überblick
30 Vonovia SE am Kapitalmarkt

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sehr geehrte Damen und Herren,

heute beginne ich meinen Brief an Sie mit dem Thema **Erwartungen**. Sie sind für unser Handeln von großer Bedeutung, sie setzen den Rahmen, in dem wir agieren: Nachhaltig bezahlbarer Wohnraum und verlässliche Unterstützung im Alltag. Stabile Wertentwicklung und angemessene Dividendenpolitik. Bau neuer Wohnungen und Beitrag zum Gelingen der Energiewende. Mitwirkung an der Lösung sozialer Fragen und Verlässlichkeit als moderner Arbeitgeber. Dies alles sind berechtigte Erwartungen, die Sie als Stakeholder an uns herantragen. Das vergangene Jahr hat jedoch gezeigt, wie sehr makroökonomische Veränderungen diesen Rahmen beeinflussen. Wir sehen uns in der Verantwortung, unternehmerisch und im gesellschaftlichen Interesse mit diesen Veränderungen aktiv umzugehen.

Und das haben wir bereits: Unsere Entscheidung im November 2022, die Investitionen für 2023 zurückzufahren, löste in der Öffentlichkeit zahlreiche Diskussionen aus. Dies zeigt einmal mehr: Als führendes Immobilienunternehmen stehen wir besonders im Blickpunkt. Mir verdeutlicht das außerdem: Man zählt auf uns.

Vonovia hat sich 2022 positiv entwickelt. Unser Unternehmen steht weiter für Stabilität. Wir waren für unsere Mieterinnen und Mieter da und haben gut gewirtschaftet. Wir haben Wohnungen gebaut und unseren Bestand energetisch verbessert. Wir haben uns in die gesellschaftlichen Themen eingebracht – in den Quartieren vor Ort, in der Branche und auch im politischen Diskurs. Wir zeigen auch unter veränderten Vorzeichen: Auf uns ist Verlass.

Diese stabile Situation von Vonovia soll nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Welt seit dem Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine in Aufruhr ist. Die Folgen – die hohen Energiepreise und die Inflation – spüren wir alle. Die Politik reagiert hier angemessen und beherzt. Was das Thema Wohnen angeht, liegen die großen Herausforderungen in der Gesellschaft aber noch vor uns.

An dieser Stelle möchte ich **unsere eigenen Erwartungen** formulieren. Denn: Die Wohnungswirtschaft allein wird die vor uns liegenden Aufgaben nicht lösen können, nicht unter den gegebenen Rahmenbedingungen. Es braucht die Mitwirkung aller, auch der Politik. Wenn in Deutschland pro Jahr die vorgegebenen 400.000 neuen Wohnungen entstehen sollen, muss jemand jedes Jahr 100 Mrd. € investieren. Und damit ist der Bedarf vermutlich noch nicht gedeckt. Aktuelle Schätzungen gehen von einem Bedarf von bis zu 700.000 neuen Wohnungen aus. Soll der gesetzliche Klimapfad in Reichweite bleiben, kommen jährlich weitere 50 Mrd. € für die energetische Sanierung hinzu. Ohne private Investitionen ist das unmöglich.

Jetzt muss die Politik etwas tun. Wir brauchen ein angemessenes Niveau der Baustandards. Die Beschleunigung von Bauverfahren. Verbindliche Rahmenbedingungen anstatt einer weiteren Verschärfung des Mietrechts. Langfristig angelegte Förderprogramme. Damit schafft der Staat ein stabiles Umfeld, in dem sich privates Kapital an den Aufgaben beteiligt.

Wenn wir im Moment keine neuen Investitionsvorhaben auf den Weg bringen, dann nicht, weil wir das nicht wollten, sondern weil auch wir vor der Entwicklung der Baupreise und Zinsen nicht die Augen verschließen können. Bei unseren Investitionsentscheidungen müssen wir immer das Dreieck aus Baukosten, bezahlbarer Miete und Fördersumme betrachten. Zurzeit sind Neubau und Modernisierung zu vertretbaren Konditionen kaum möglich. Die Baukosten steigen insbesondere aufgrund der Finanzierungskosten massiv. Ein großer Teil der Bevölkerung ist nicht in der Lage, steigende Mieten zu bezahlen. Die Förderprogramme sind deutlich reduziert. In

Von links: **Arnd Fittkau** Mitglied des Vorstands (CRO); **Helene von Roeder** Mitglied des Vorstands (CTO); **Rolf Buch** Vorsitzender des Vorstands (CEO); **Daniel Riedl** Mitglied des Vorstands (CDO); **Philip Grosse** Mitglied des Vorstands (CFO)

diesem Umfeld wäre es falsch, unsere massiven Investitionsprogramme weiter fortzuführen.

Was mir an dieser Stelle sehr wichtig ist: **Die Anpassung unserer Investitionsstrategie ist temporär.** Wir verabschieden uns nicht von unseren langfristigen Klimazielen. Wir wollen bis 2030 eine CO_2-Intensität von unter 25 kg CO_2e/m^2 und bis 2045 einen nahezu klimaneutralen Bestand erreichen.

Hier kommt uns zugute: Wir haben in den vergangenen Jahren massiv investiert. Das hat uns einen Vorsprung bei der Sanierung gebracht. Wir lagen um das Dreifache über dem Bundesdurchschnitt. Dadurch hat sich die Qualität unseres Gebäudebestands deutlich verbessert. Das zeigt auch die Übererfüllung unserer Nachhaltigkeitsziele. Nur noch knapp 1,6 % unserer Gebäude gehören der Energieeffizienzklasse „H“ an. Davon profitieren übrigens unsere Mieter über einen geringen Energieverbrauch gerade in hohem Maße.

Die Kapitalkosten haben sich innerhalb weniger Monate verdreifacht. Ein solch rasanter Anstieg ist bisher einzigartig und hat bei Finanzmarktteilnehmern die Frage aufgeworfen, wie stark dies die **Wertentwicklung unseres Immobilienbestands** trifft. Die Zahlen zeigen: Der Einfluss ist begrenzt.

Unser Bestand ist rund 95 Mrd. € wert. Der Rückgang von 3 % gegenüber dem Vorjahr ist vor allem auf den Verkauf von rund 10.600 Wohnungen in Berlin an die landeseigenen Wohnungsgesellschaften zurückzuführen. Die Abgabe des Berliner Teilbestands ist ein Baustein des „Zukunfts- und Sozialpakts Wohnen", einer Vereinbarung mit dem Land Berlin, in deren Rahmen wir uns für eine soziale und nachhaltige Wohnungswirtschaft einsetzen.

Es ist wichtig zu verstehen: Der deutsche Immobilienmarkt lässt sich nicht mit den angelsächsischen Märkten vergleichen. Der Immobilienmarkt in Deutschland ist sehr stabil: Strenge Kreditvorgaben und hohe Transaktionskosten. Lange Kreditlaufzeiten mit entsprechenden Zinsfestschreibungen. Steuervorteile, wenn man eine Immobilie länger hält. Diese Rahmenbedingungen schaffen ein Umfeld, in dem Eigentümer ihre Immobilien nicht kurzfristig veräußern. Die aktuelle Ruhe auf dem Transaktionsmarkt bestätigt dies. Wenn wir auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt blicken, können wir sagen: In den Ballungsräumen ist die Nachfrage so hoch wie wahrscheinlich noch nie zuvor.

Deutlich mehr Sorge bereiten mir die Folgen, die sich aus dem unberechenbaren Umfeld für den gesellschaftlichen Alltag ergeben könnten. Viele Mieterinnen und Mieter in unserem Land sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Sie können nicht dauerhaft mit der Frage leben, ob sie sich ihre Wohnung in zwei Jahren noch leisten können. Ebenso die Baubranche: Noch vor einem Jahr waren ihre Bücher brechend voll. Und wir bei Vonovia mussten sehr kreativ sein, damit wir unsere Projekte umsetzen konnten. Der Markt hat sich jedoch innerhalb kürzester Zeit gedreht. Als kluge Unternehmer werden sich Bauunternehmen beim nächsten Nachfrageschub genau überlegen, ob sie ihre Kapazitäten noch einmal so hochfahren werden. So kommen wir letztendlich auch an dieser Stelle wieder an den Punkt: Wir benötigen Planbarkeit und Verlässlichkeit seitens der Politik.

Nun möchte ich den Blick aber wieder auf unsere eigenen Aufgaben richten. Schauen wir also auf die **Geschäftsentwicklung im vergangenen Jahr**: Zum Jahresende konnten wir die Vorarbeiten zur Integration von Deutsche Wohnen abschließen und die Voraussetzungen zum Heben der avisierten Synergien schaffen. Diese werden höher ausfallen als erwartet. Bis 2024 werden sie wie geplant 105 Mio. € betragen, ab 2025 kommen jährlich weitere 30 Mio. € hinzu. 2023 werden wir, gemeinsam mit dem Management von Deutsche Wohnen, die Integration umsetzen und zum Erfolg führen.

Zusammengerechnet haben sich die **Ertragswerte** deutlich verbessert. Unser Umsatz – die Segmenterlöse Total – klettern um 20 % und das Adjusted EBITDA Total sogar um 23 %. Der Group FFO als Kennzahl für unsere nachhaltige Ertragskraft ist um 20 % auf 2.035,6 Mio. € gestiegen.

Unser **Leerstand** ist mit 2,0 % so niedrig wie noch nie. Wir haben kaum noch freie Wohnungen – aber gerade in den Großstädten eine unvermindert große Nachfrage. Um sie decken zu helfen, haben wir auch im Jahr 2022 umfangreich gebaut: mehr als 3.700 Wohnungen.

Unser Nettovermögenswert **NTA** ging im Vergleich zu 2021 leicht auf 45.744,5 Mio. € zurück. Pro Aktie lag der NTA bei 57,48 €. Hier wirkt sich auch die gestiegene Anzahl der Aktien aus der Aktiendividende aus.

Wir gehen davon aus, dass der Nachfragetrend gerade für unser Marktsegment, das wir im Bereich des bezahlbaren Wohnens verstehen, positiv bleibt. Über die Bestandsbewertung zweimal im Jahr geben wir Ihnen auch in Zukunft über unabhängige Gutachter Sicherheit.

Unser Verschuldungsgrad **LTV** liegt mit 45,1 % nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Mit unserer Zusage, kein zusätzliches Fremdkapital aufzunehmen, Akquisitionen auszusetzen und Investitionen sinnvoll umzustrukturieren, haben wir bereits wichtige Voraussetzungen für eine angemessene Kapitalallokation geschaffen.

Stabilität sehen Sie also auch bei unserem Finanzierungsprofil. Deshalb ist es folgerichtig, dass uns die renommierten **Rating-Agenturen** eine hohe Kreditwürdigkeit bestätigen. Sowohl Moody's als auch Standard & Poor's heben hervor: Unsere Finanzierungsquellen sind diversifiziert, unser Fälligkeitsprofil ist ausgewogen und unsere Liquidität ist angemessen.

Sie wissen, dass wir unser Unternehmen nicht nur nach finanziellen Kennzahlen steuern. Unser Nachhaltigkeits-Performance-Index **SPI** nimmt für uns eine ebenso wichtige Rolle ein. 2022 erreichte er 103 %. Damit haben wir unsere Ziele erneut übertroffen – vor allem im Bereich der CO_2-Reduktion. Mit unserem neuen Dekarbonisierungstool können wir heute für jedes unserer Gebäude die aktuellen und künftigen Treibhausgasemissionen ermitteln. Das heißt: Wir können für jedes Gebäude sagen, wie eine optimale Modernisierung aussieht. Damit setzen wir in unserer Branche einen neuen Standard.

Die **Zufriedenheit** unserer Kundinnen und Kunden liegt mit einem Plus von 1,3 % auf dem höchsten Stand, seitdem wir diese über ein unabhängiges Institut messen. Das freut mich besonders und spornt uns alle an, noch besser zu werden.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

was bedeuten die aktuellen Rahmenbedingungen für die Dividende? Und wie sieht unser Ausblick auf das laufende Jahr aus?

Die Folgen des russischen Angriffskriegs haben dazu geführt, dass die Notenbanken weltweit die Zinsen in einer nie dagewesenen Geschwindigkeit erhöhen mussten. Unser langfristig stabiles Geschäftsmodell in einem regulierten Markt reagiert auf solche Veränderungen mit Zeitverzug. Dies wirkt sich auch auf einige unserer Kennzahlen aus.

Mittel- und langfristig jedoch verstärkt das neue Umfeld die Megatrends, die unser Geschäft treiben: zunehmend ungedeckte Nachfrage nach Wohnraum und die Fokussierung auf den Klimaschutz.

Die Entscheidung über die Dividende ist Ihr originäres Recht. Aus den vielen Gesprächen, die wir mit Ihnen geführt haben, nehmen wir zwei unterschiedliche Erwartungshaltungen mit. Eine Gruppe von Aktionären wünscht sich Dividendenkontiunität, eine andere fordert besondere Kapitaldisziplin. Für uns ist beides gleichermaßen wichtig.

Wir möchten die richtige Balance zwischen Ihren Anforderungen finden und halten es für angemessen, die Ausschüttungsquote für das Geschäftsjahr 2022 anzupassen und einen höheren Liquiditätsanteil einzubehalten. Am 17. Mai 2023 werden wir Ihnen, gemeinsam mit dem Aufsichtsrat, eine Dividende von 0,85 € pro Aktie vorschlagen. Die Anteilseignerinnen und Anteilseigner sollen auch in diesem Jahr zwischen einer Aktiendividende und der klassischen Bardividende wählen können.

Grundsätzlich halten Vorstand und Aufsichtsrat an der etablierten und unverändert gültigen Dividendenpolitik mit einer Ausschüttungsquote von ca. 70 % des Group FFO nach Minderheiten fest. Sie stellt auch künftig sicher, dass durch die Erlöse aus Recurring Sales und dem im Unternehmen verbleibenden Teil der Dividende genügend Mittel zur Verfügung stehen, um das Investitionsprogramm zu finanzieren.

Unser Geschäftsmodell ist intakt. Wir erwarten sowohl auf der Ertrags- als auch auf der Wertentwicklungsseite weiterhin eine stabile Entwicklung. Die Nachfrage nach Wohnungen wird auch in diesem Jahr weiter steigen, das Marktumfeld bleibt jedoch herausfordernd. Wir erwarten eine weitere Steigerung unseres Umsatzes. EBITDA und FFO werden voraussichtlich auf bzw. leicht unter Vorjahresniveau liegen. Für das Geschäftssegment Development gehen wir aufgrund der geringeren Neubauaktivitäten von einem deutlichen Rückgang des EBITDA aus.

Für Modernisierung und Neubau werden wir etwa 850 Mio. € ausgeben. Bei den Investitionen sind Sie andere Beträge gewohnt. Wir hoffen sehr, dass wir im Sinne aller Beteiligten und der Gesellschaft bald dorthin zurückkehren können. Der Weg dorthin führt über verlässliche Rahmenbedingungen.

Ich danke Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre und auch unseren Partnerinnen und Partnern, dass Sie den Weg von Vonovia unterstützen. Von den Erkenntnissen, die ich während meiner inzwischen zehnjährigen Zeit bei Vonovia gewonnen habe, möchte ich zwei besonders hervorheben: Die großen Aufgaben der Wohnungsbranche lassen sich nur gemeinsam lösen. Und: Damit es gut wird, müssen wir weit über die kurzfristigen Zyklen hinausdenken.

Lassen Sie mich an dieser Stelle noch auf ein aktuelles Ereignis eingehen: Anfang März 2023 haben die Behörden bei uns ermittelt. Offenbar haben sich einzelne Beschäftigte unserer Tochterunternehmen zum Schaden von Vonovia bestechen lassen. Diese Vorgänge werden wir lückenlos aufklären lassen. Darauf können Sie sich verlassen.

Liebe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter,

viele von Ihnen sind viel länger als zehn Jahre an der Seite unserer Mieterinnen und Mieter. Ihr Gespür für die Situation, Ihre Entscheidung und Ihr freiwilliger Meter mehr ermöglichen es uns als Unternehmen, dass wir den vielfältigen Erwartungen unserer Stakeholder Jahr für Jahr verlässlich gerecht werden. Im Namen meiner Vorstandskollegin und meiner Vorstandskollegen möchte ich Ihnen an dieser Stelle sagen: Das ist uns sehr bewusst. Vielen Dank für Ihren großartigen Einsatz!

Bochum, im März 2023

Ihr

Rolf Buch
Vorsitzender des Vorstands

Rolf Buch (CEO)

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

welt- wie auch wirtschaftspolitisch war 2022 weit mehr als ein Krisenjahr. Der russische Angriff auf die Ukraine im Februar zog die Bevölkerung eines aufstrebenden europäischen Landes in den Krieg. Mehr als 17 Millionen Menschen verließen ihr Zuhause, viele von ihnen auch in Richtung Deutschland. Der Konflikt zwang zahlreiche Staaten, sich neu zu positionieren – mit zum Teil erheblichen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung auch in Europa und Deutschland.

Steigende Preise und eine massive Erhöhung der Energiekosten trieben die Inflation und veranlassten auch die Europäische Zentralbank über den Weg von Leitzinserhöhungen zu spürbaren Gegenmaßnahmen. Dies veränderte die Situation auf dem Kapitalmarkt innerhalb von kürzester Zeit grundlegend.

Trotz dieses herausfordernden Umfelds blickt Vonovia für 2022 erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Das Geschäftsmodell von Vonovia ist weiterhin in Takt. Der Vorstand hat überprüft, mit welchen Maßnahmen das Unternehmen negativen Entwicklungen entgegenwirken kann.

Die Zinsentwicklung, Preiserhöhungen bei Baumaterialien und gestörte Lieferketten lassen es derzeit nicht zu, dass neue Investitionsvorhaben wirtschaftlich umgesetzt werden können. Bereits begonnene Baumaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen wurden bzw. werden weiterhin umgesetzt.

Als Aufsichtsrat haben wir den Vorstand in diesen Themen intensiv beraten und unterstützen ihn in seinem Vorgehen. Ziel ist es, die veränderte Investitionspolitik so bald wie möglich wieder auf den bisher verfolgten Kurs anzupassen. Vonovia steht zu seiner Verpflichtung, das Erreichen der Klimaziele über energetische Sanierungen im Wohnungsbestand bestmöglich umzusetzen und über Neubau von Wohnungen weitere Entlastungen auf dem Wohnungsmarkt in den Metropolregionen zu schaffen.

Vorstand sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter übernahmen auch im vergangenen Jahr unter erschwerten Rahmenbedingungen Verantwortung und setzten sich beharrlich für die Interessen der Stakeholder des Unternehmens ein – allen voran für die Anliegen und das Wohl der Mieterinnen und Mieter. Gleichzeitig brachten sie im Innenverhältnis die Integration der beiden Wohnungskonzerne Vonovia und Deutsche Wohnen erfolgreich voran.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2022 kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Wir konnten uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat der Vorstand uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form unterrichtet. Seinen Informationspflichten kam der Vorstand stets und in angemessener Tiefe nach.

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

Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse im Geschäftsjahr 2022

Mitglied	Aufsichtsrat	Prüfungsausschuss	Präsidial- und Nominierungsausschuss	Finanzausschuss	Teilnahmequote in %
Jürgen Fitschen	7/7	–	10/10	5/6	96
Burkhard Ulrich Drescher	1/2	1/1	–	–	67
Vitus Eckert	7/7	4/4	–	–	100
Prof. Dr. Edgar Ernst	7/7	4/4	–	–	100
Jürgen Fenk	4/5	2/3	–	–	75
Dr. Florian Funck	7/7	3/4	–	–	91
Dr. Ute Geipel-Faber	7/7	–	–	6/6	100
Matthias Hünlein	5/5	–	6/6	–	100
Daniel F. Just	7/7	–	–	6/6	100
Hildegard Müller	7/7	–	10/10	–	100
Prof. Dr. Klaus Rauscher	2/2	–	4/4	–	100
Dr. Ariane Reinhart	6/7	–	9/10	–	88
Clara-Christina Streit	7/7	–	10/10	6/6	100
Christian Ulbrich	4/7	–	–	5/6	69

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Das Aufsichtsratsgremium bestand im vergangenen Geschäftsjahr aus zwölf Mitgliedern. Wir standen dem Vorstand in den Sitzungen und darüber hinaus bei seinen wesentlichen Entscheidungen zur Seite. Dazu haben wir die geschäftliche Entwicklung des Unternehmens auch außerhalb der Sitzungen aufmerksam verfolgt. Im Rahmen einer vertrauensvollen Zusammenarbeit informierte uns der Vorstand regelmäßig über wichtige Ereignisse und die strategische Ausrichtung des Unternehmens.

Insbesondere mit dem Vorstandsvorsitzenden, aber auch mit den anderen Vorstandsmitgliedern stand ich als Aufsichtsratsvorsitzender auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in einem regelmäßigen und engen Austausch. Die Arbeitnehmervertretungen wurden in die Kommunikation wesentlicher Unternehmenssachverhalte über den Vorstand eingebunden. Über unternehmensrelevante Themen aus den Gesprächen zwischen dem Vorstand und den Vertreterinnen und Vertretern der Betriebsräte des Konzerns hat mich der Vorstandsvorsitzende in angemessener Tiefe informiert. Über wichtige Erkenntnisse wurden die übrigen Aufsichtsratsmitglieder zeitnah, spätestens aber in der folgenden Gremiensitzung, informiert. Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, wurden im Geschäftsjahr einmal in der Sitzung des Aufsichtsrats am 8. Dezember 2022 vorgetragen. Das Aufsichtsratsmitglied hat an dieser Sitzung des Aufsichtsrats nicht teilgenommen, jedoch eine Stimmvollmacht für die nicht vom Interessenkonflikt betroffenen Themen erteilt.

Aufgabenschwerpunkte

Gemäß den uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns auch im Geschäftsjahr 2022 ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gruppe sowie mit ihrer strategischen Weiterentwicklung. Zu den Schwerpunktthemen zählten die Entwicklung der Rahmenbedingungen in den Märkten, die Veränderungen im Kapitalmarktumfeld und deren Auswirkungen auf die Bestands- bzw. Neubauinvestitionen. Auch zu den Themen Digitalisierung und Portfoliostrategie tauschten wir uns mit dem Vorstand eingehend aus.

Nach wie vor zentral blieb für unser Gremium auch das Thema Governance. Im Rahmen einer Weiterbildungsveranstaltung befassten wir uns mit der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) als neuem Rahmen für die Nachhaltigkeitsberichterstattung in der EU. Die regulatorischen Vorgaben erfordern im Weiteren eine Analyse der Geschäftsaktivitäten und entsprechende Umsetzungen. Diese wird unser Gremium aufmerksam begleiten. Auch im aktuellen Geschäftsjahr werden wir uns mit Governance-Themen in weiteren Fortbildungsveranstaltungen befassen.

Darüber hinaus beschäftigten wir uns eingehend mit der zukünftigen Aufstellung von Aufsichtsrat und Vorstand. Im Hinblick auf den Vorstand besprachen wir die Führungsaufstellung einschließlich möglicher Nachfolgeregelungen. Im Aufsichtsrat steht 2023 die Neu- und Wiederbesetzung von zahlreichen Aufsichtsratsmandaten an. Diese wurde im Rahmen einer strategischen Nachfolgeplanung im Präsidial-

und Nominierungsausschuss intensiv beraten und eingehend vorbereitet. Zur Umsetzung des Staggered Boards haben wir unter Einbeziehung eines unabhängigen Personalberatungsunternehmens einen Nominierungsprozess aufgesetzt, der die Nachfolgeplanungen unter Berücksichtigung des Kompetenzprofils des Gremiums sicherstellen soll. Bereits angewandte Onboarding-Maßnahmen gewährleisten eine zügige und umfassende Einführung für neue Gremienmitglieder in das Unternehmen.

Das Aufsichtsratsgremium und die Ausschüsse haben auch im vergangenen Jahr effizient zusammengearbeitet. Vor dem Hintergrund der diesjährigen Neukonstituierung des Gremiums ist zum Jahresende eine Effizienzprüfung unter Hinzuziehung eines erfahrenen Moderators vorgesehen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende steht im Dialog mit den relevanten Investoren zu den Governance-Themen im Rahmen einer regelmäßig erfolgenden Governance Roadshow, die zuletzt Ende Februar 2023 stattgefunden hat.

Sitzungen

Im Geschäftsjahr 2022 ließ die abflachende Corona-Pandemie wieder Sitzungen in Präsenz- bzw. Hybridformat zu. Der Aufsichtsrat trat insgesamt siebenmal zu Beratungen und Beschlussfassungen zusammen: einmal in Form einer Präsenzsitzung (September), viermal über Videokonferenz (zweimal im März, Oktober und Dezember). Zwei Sitzungen wurden hybrid durchgeführt (Juli und Dezember). Dreimal traf der Aufsichtsrat Entscheidungen im schriftlichen Verfahren (zweimal im Januar und Mai).

Die Abwesenheit einzelner Mitglieder zu den sieben Zusammenkünften war stets entschuldigt und insbesondere bei den außerordentlichen Gremiensitzungen beruflich bedingt. Die abwesenden Mitglieder haben sich mit den Sitzungsunterlagen ausführlich befasst und an den getroffenen Entscheidungen über erteilte Stimmbotschaften an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats mitgewirkt.

Die Teilnahmequote an den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen lag im Durchschnitt bei 92 %. Kein Aufsichtsratsmitglied nahm während seiner Mandatszeit an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teil. Dasselbe gilt für die Teilnahme an den Ausschüssen. Zur Vorbereitung der Zusammenkünfte übermittelte uns der Vorstand rechtzeitig umfassend aussagekräftige schriftliche Berichte und Beschlussvorschläge.

Zu den einzelnen Sitzungen und ihren Inhalten sowie schriftlichen Beschlussfassungen

Das anhaltende Pandemiegeschehen legte zum Jahresbeginn 2022 nahe, die Hauptversammlung am 29. April 2022 zum Schutz aller Beteiligten in einem virtuellen Format abzuhalten. Der Aufsichtsrat stimmte am **18. Januar 2022** der diesbezüglichen Entscheidung des Vorstands im schriftlichen Verfahren zu.

Am **24. Januar 2022** entschied unser Gremium im schriftlichen Verfahren, der Hauptversammlung am 29. April 2022 Jürgen Fenk und Matthias Hünlein zur Wahl in den Aufsichtsrat vorzuschlagen.

Am **1. März 2022** beschloss der Aufsichtsrat mit Wirkung vom 1. März 2023 die Wiederbestellung von Rolf Buch zum Vorsitzenden des Vorstands für weitere fünf Jahre. Die außerordentliche Sitzung fand als Videokonferenz statt.

Der Aufsichtsrat trat am **17. März 2022** zur Bilanz feststellenden Sitzung zusammen. Das Gremium billigte den Jahres- und Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021. Die Tagesordnung sowie die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung wurden beraten und beschlossen. Der Aufsichtsrat stimmte dem Vorschlag an die Hauptversammlung zur Ergebnisverwendung sowie dem Vorschlag zum Bezug der Dividendengewährung alternativ in bar oder über Aktien zu. Weiterhin billigte das Gremium den Bericht zur nichtfinanziellen Erklärung (NFE). Es beschloss, KPMG mit der betriebswirtschaftlichen Prüfung der NFE für das Geschäftsjahr 2022, der ESG-Berichterstattung sowie des Nachhaltigkeitsberichts 2022 zu beauftragen. Dem Beschlussvorschlag, KPMG zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 zu bestellen, stimmte der Aufsichtsrat ebenso zu wie der Bestellung von PricewaterhouseCoopers zum Prüfer des Zwischenfinanzberichts für das 1. Quartal des Geschäftsjahres 2023. Der Aufsichtsrat beschloss den von Vorstand und Aufsichtsrat aufgestellten Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2021 und entschied dessen Veröffentlichung auf der Internetseite der Gesellschaft mit dem von KPMG erteilten Prüfvermerk.

Der Aufsichtsrat stimmte dem Grundsatzbeschluss des Vorstands über die teilweise Nutzung des genehmigten Kapitals 2021 im Rahmen der Aktiendividende zu und übertrug die Befugnisse zur weiteren Abwicklung auf den Finanzausschuss. Der Aktualisierung des EMTN-Prospekts mit einer Erhöhung von 30 Mrd. € auf 40 Mrd. € sowie der Emission von Euro-Anleihen mit ESG-Elementen (Green, Social oder Sustainable) im Rahmen des EMTN-Programms in Höhe von 2,0 Mrd. € stimmte der Aufsichtsrat ebenfalls zu.

Im weiteren Fokus der Beratungen standen der Bericht des Vorstands zum Integrationsprozess Deutsche Wohnen sowie die Berichte der Vorstandsmitglieder zur Geschäftsentwicklung in den jeweiligen Segmenten.

Unter dem Tagesordnungspunkt Personalangelegenheiten beriet das Gremium über Vergütungsthemen des Vorstands

(u. a. Zielvereinbarungen, Short- und Long-Term-Incentive-Pläne, die Zielerreichung des Short-Term-Incentive-Plans 2021, die Auszahlung der Long-Term-Incentive-Plan-Tranche 2018) und fasste diesbezügliche Beschlüsse. Der Aufsichtsrat befasste sich weiterhin mit Personalthemen des Vorstands.

Im Nachgang zur Hauptversammlung am 29. April 2022 bestellte unser Gremium am **3. Mai 2022** im schriftlichen Verfahren die neu gewählten Aufsichtsratsmitglieder Jürgen Fenk zum Mitglied des Prüfungsausschusses und Matthias Hünlein zum Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses.

In der hybrid durchgeführten Sitzung am **13. Juli 2022** informierte der Vorstand die Mitglieder des Aufsichtsrats über die aktuellen Entwicklungen am Kapitalmarkt und die daraus resultierenden Auswirkungen unter anderem auf die Kapitalkosten für das Unternehmen. Das Gremium befasste sich weiterhin mit der Nachfolgeplanung des Aufsichtsrats. In diesem Zusammenhang wurde auch das aktuelle Kompetenzprofil des Aufsichtsrats erörtert.

Die Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat zur weiteren Unternehmensstrategie erfolgten am **8. September 2022** im Rahmen einer Präsenzsitzung. Wir diskutierten die vom Vorstand getroffene Entscheidung, vor dem Hintergrund der veränderten Finanzierungsbedingungen und der damit verbundenen branchenspezifischen Auswirkungen bis auf Weiteres keine Akquisitionen und keine neuen Investitionsvorhaben im Neubau und in der Modernisierung vorzunehmen. Unser Gremium bestärkte den Vorstand in seinem Vorhaben, das Geschäftsmodell und in Verbindung damit die Investitionsstrategie fortzusetzen, sobald die Rahmenbedingungen dies wieder zulassen. Darüber hinaus unterstützten wir die Pläne des Vorstands, unter anderem über Joint-Ventures für Teilportfolios Eigenkapitalpartner zu gewinnen. Der Aufsichtsrat stimmte der Entscheidung des Vorstands zu, die Hauptversammlung auch 2023 im virtuellen Format abzuhalten. Den Anlass dazu gaben die positiven Erfahrungen in den zurückliegenden Jahren. Ferner befasste sich unser Gremium mit der Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat.

In der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am **1. Oktober 2022** genehmigten wir im Rahmen einer Videokonferenz auf Empfehlung des Finanzausschusses die Emission von Anleihen mit Laufzeiten von bis zu fünf Jahren. Die Erlöse sollen zur Ablösung von Finanzierungen mit Endfälligkeiten im Jahr 2024 eingesetzt werden.

In einer hybrid durchgeführten Sitzung am **8. Dezember 2022** beschäftigten wir uns eingehend mit dem Budget 2023. Wir berieten ausführlich über die vom Vorstand aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen vorgelegten Planungen. Wir unterstützten den Vorstand bei den vorgetragenen Maßnahmen und genehmigten die Budgetplanung für das Geschäftsjahr 2023. Darüber hinaus erörterten wir die Fünfjahresplanung, auch hier unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen. Der Vorstand informierte uns über die operative Geschäftsentwicklung in den einzelnen Segmenten, die Financial Performance und die Kapitalmarktentwicklung sowie über den Status der Integration von Deutsche Wohnen in den Vonovia-Konzern.

In den Beratungen zu den Personalangelegenheiten befassten wir uns mit der Vorstandsvergütung und stellten fest, dass die Marktüblichkeit gegeben ist. Somit bestätigten wir die Angemessenheit der Vergütung der Vorstandsmitglieder.

Wir nahmen die bereits in der Sitzung im September erfolgten Beratungen zur zukünftigen Ausrichtung und zum Kompetenzprofil sowie zur personellen Besetzung des Aufsichtsrats wieder auf und folgten in unseren Entscheidungen den im Präsidial- und Nominierungsausschuss ausgegebenen Empfehlungen. Im Zusammenhang mit den 2023 anstehenden Neu- und Wiederbesetzungen im Gremium beschlossen wir vor dem Hintergrund des Ausscheidens von Jürgen Fitschen aus dem Gremium über seine Nachfolge. Der Aufsichtsrat beabsichtigt, Clara-Christina Streit im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung – vorbehaltlich ihrer Wiederwahl – zur Aufsichtsratsvorsitzenden zu wählen.

Wir beschlossen weiterhin, der Hauptversammlung eine Satzungsänderung zur Reduzierung der Anzahl der Mitglieder von zwölf auf zehn Mitglieder vorzuschlagen. Im Kontext der bevorstehenden Neu- und Wiederbesetzungen im Aufsichtsrat soll ein „Staggered Board" eingeführt werden. Die gestaffelten Laufzeiten der Aufsichtsratsmandate sollen der Hauptversammlung mit den Wahlvorschlägen für die Mitglieder des Aufsichtsrats im Jahr 2023 vorgeschlagen werden.

Änderungen im Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) machten Aktualisierungen in den Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und Vorstand erforderlich. Diesen stimmte unser Gremium zu. Weiterhin beschlossen wir die Abgabe einer aktualisierten Entsprechenserklärung zum DCGK.

In einer außerordentlichen Sitzung im Wege einer Videokonferenz berieten wir am **22. Dezember 2022** über die Zielvorgaben der variablen Vorstandsvergütung. Auf Empfehlung des Präsidialausschusses beschlossen wir die Unternehmensziele für das Geschäftsjahr 2023 im Vorstandsvergütungsbestandteil STIP (Short-Term-Incentive-Plan) und legten die Zielwerte für die Vorstandsmitglieder in der Performance-Periode 2023-2026 für den LTIP (Long-Term-Incentive-Plan) fest. Darüber hinaus beschlossen wir,

im STIP 2023 ein individuelles Leistungskriterium zu vereinbaren. Weiterhin befassten wir uns mit Personalangelegenheiten der Gremien.

Aufgaben der Ausschüsse

Zur effektiven Wahrnehmung seiner Aufgaben bediente sich der Aufsichtsrat der bestehenden Ausschüsse (Prüfungsausschuss, Finanzausschuss sowie Präsidial- und Nominierungsausschuss). Die Ausschüsse bereiten Themen vor, die im Aufsichtsrat zu beraten bzw. zu beschließen sind. Darüber hinaus fassen die Ausschüsse weitere Beschlüsse, die wir aus dem Gesamtgremium an sie delegiert haben.

Neben dem regelmäßigen Dialog zwischen Prüfungsausschuss und Abschlussprüfer im Rahmen der quartalsweisen Sitzung erfolgt auch regelmäßig ein Austausch zwischen dem Vorsitzenden des Prüfungsausschusses und dem Abschlussprüfer, insbesondere im Vorfeld der quartalsweisen Prüfungsausschusssitzungen.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss bestand im Berichtsjahr aus vier Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Prof. Dr. Edgar Ernst inne. Die weiteren Mitglieder waren Burkhard Ulrich Drescher (bis 29. April 2022), Mag. Vitus Eckert, Jürgen Fenk (ab 3. Mai 2022) und Dr. Florian Funck. Der Prüfungsausschuss kam 2022 zu vier Sitzungen zusammen (März, Mai, August und November).

In der hybrid durchgeführten Sitzung am **17. März 2022** befasste sich der Ausschuss mit der Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021 sowie des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2021. Bei der Prüfung bezog der Ausschuss die Berichte der Gesellschaft sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers KPMG ein. Der Abschlussprüfer hat die ab 2021 geforderte Darstellung des Konzernabschlusses im ESEF-Format (European Single Electronic Format) geprüft und die gesetzeskonforme Anwendung bestätigt. Schwerpunkte der Prüfung des Abschlussprüfers waren für den Konzernabschluss die Bewertung der in Deutschland, Schweden und Österreich gelegenen Investment Properties und die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte. Ein weiterer Fokus lag auf dem Unternehmenserwerb und der damit verbundenen Einbeziehung der Deutsche Wohnen SE-Gruppe in den Konzernabschluss der Vonovia.

KPMG berichtete außerdem über die ausgestellte Prüfungsbescheinigung zur Nichtfinanziellen Erklärung (NFE). Der Ausschuss sprach die Empfehlung an den Aufsichtsrat aus, die nichtfinanzielle Erklärung zu billigen. Der Prüfungsausschuss stimmte dem Vorschlag des Vorstands zur Ergebnisverwendung zu und erteilte eine Beschlussempfehlung an den Aufsichtsrat zur Billigung bzw. Feststellung des Jahresabschlusses.

Der Ausschuss verabschiedete den Wahlvorschlag, KPMG zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 und die prüferische Durchsicht der verkürzten Konzernzwischenabschlüsse und Konzernzwischenlageberichte 2022 zu bestellen. Der Prüfungsausschuss verabschiedete ferner die Empfehlung, PwC zum Prüfer für den Zwischenfinanzbericht des 1. Quartals 2023 zu bestellen.

Weiterhin befasste der Ausschuss sich mit dem Jahresbericht 2022 der Internen Revision. Gegenstand der Beratungen waren zudem der Bericht zur Compliance sowie der Statusbericht der Internen Revision, in dem unter anderem die Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems (IKS) bestätigt wurde.

Am **4. Mai 2022** befasste sich der Prüfungsausschuss im Rahmen einer Videokonferenz mit Teilpräsenz mit dem verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2022. Das Gremium nahm die Berichterstattung des Abschlussprüfers und den verkürzten Konzernzwischenabschluss nebst Zwischenmitteilung zum 31. März 2022 zustimmend zur Kenntnis. Der Ausschuss beriet mit dem Vorstand über die veränderten Rahmenbedingungen in der Baubranche und die Auswirkungen der gestiegenen Bau- und Energiekosten. Weiterhin befasste sich das Gremium mit dem Bericht zum Risikomanagement, zur Compliance und dem Statusbericht der Internen Revision. Den Bericht zur steuerlichen Lage des Unternehmens und die Informationen zum Bearbeitungsstand der laufenden Betriebsprüfungen nahm der Prüfungsausschuss ebenfalls zur Kenntnis.

In einer Videokonferenz mit Teilpräsenz beriet der Prüfungsausschuss am **2. August 2022** über den Konzernhalbjahresabschluss nebst Zwischenberichterstattung zum 30. Juni 2022 und nahm diesen zustimmend zur Kenntnis. Der Prüfungsausschuss stimmte den von KPMG vorgetragenen Prüfungsschwerpunkten 2022 zu und billigte das Prüfungsbudget. Weitere Beratungsthemen waren die Statusberichte der Internen Revision und des Compliance-Managements. Der Prüfungsausschuss nahm die Bescheinigung von KPMG über die erfolgte Prüfung des EMIR-Systems (European Market Infrastructure Regulation) zur Kenntnis.

Am **3. November 2022** erörterte der Prüfungsausschuss in einer hybriden Sitzung den verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2022 und nahm diesen zustimmend zur Kenntnis. Gegenstand der Beratungen waren unter anderem die Berichte der Gesellschaft und des Wirtschaftsprüfers. Der Ausschuss befasste sich mit dem Risiko-Report, dem Compliance-Bericht sowie dem Bericht über die wesentlichen Rechtsstreitigkeiten. Die Ausschussmitglieder erörterten den Bericht der Internen Revision zum

Stand der Prüfungen und legten den Prüfungsplan der Internen Revision für das Geschäftsjahr 2023 fest.

Finanzausschuss

Der Finanzausschuss bestand 2022 aus fünf Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Clara-Christina Streit inne. Die weiteren Mitglieder waren Jürgen Fitschen, Dr. Ute Geipel-Faber, Daniel Just und Christian Ulbrich. Der Finanzausschuss trat im Berichtsjahr fünfmal im Wege einer Videokonferenz und einmal in hybrider Ausführung zusammen (März, April, Juli, September, Oktober und November). Einmal (im Mai) traf das Gremium Entscheidungen im schriftlichen Verfahren. Zu allen Entscheidungen, die der Finanzausschuss außerhalb der ihm regulär zufallenden Themen traf, war er zuvor durch den Aufsichtsrat ermächtigt worden.

In einer Videokonferenz am **17. März 2022** beriet der Finanzausschuss über die vom Vorstand beabsichtigte Erhöhung des EMTN-Prospektvolumens um 10 Mrd. € (von 30 Mrd. € auf 40 Mrd. €) sowie über die Ausgabe einer Bondemission (Euro-Anleihen mit ESG-Elementen) im Rahmen des EMTN-Programms über 2 Mrd. €. Der Finanzausschuss sprach sich für eine entsprechende Empfehlung an den Aufsichtsrat zur Umsetzung der Maßnahmen aus. Weiterhin beriet der Finanzausschuss über die mögliche Gewährung einer Aktiendividende zur Hauptversammlung.

Der Finanzausschuss stimmte in einer Videokonferenz am **28. April 2022** dem Grundsatzbeschluss des Vorstands über die teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2021 im Rahmen der Aktiendividende 2022 zu und erteilte am **20. Mai 2022** im schriftlichen Verfahren seine Zustimmung zum Konkretisierungsbeschluss des Vorstands zur Durchführung der Sachkapitalerhöhung.

In einer Präsenzsitzung mit Videozuschaltung am **12. Juli 2022** informierte der Vorstand den Finanzausschuss vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen insbesondere bei den Kapitalkosten über mögliche Auswirkungen und wesentliche Aspekte einer Kapitalallokationsstrategie.

Der Vorstand informierte den Finanzausschuss in einer Videokonferenz am **5. September 2022** über die strategischen Überlegungen einer Neuausrichtung der Kapitalallokations- und Wachstumsstrategie.

Der Finanzausschuss beriet in einer außerordentlichen Sitzung als Videokonferenz am **1. Oktober 2022** über die vom Vorstand beabsichtigte Emission von Anleihen von bis zu 2 Mrd. € mit Laufzeiten von bis zu fünf Jahren und einer Ablösung von Finanzierungen. Der Ausschuss gab eine entsprechende Empfehlung an den Aufsichtsrat ab.

Der Vorstand informierte den Finanzausschuss in einer außerordentlichen Sitzung als Videokonferenz am **25. November 2022** über den Status der Finanzierungen und die Kapitalstruktur des Unternehmens vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen sowie über den Status der Vertriebsaktivitäten.

Präsidial- und Nominierungsausschuss

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss setzte sich im vergangenen Jahr aus fünf Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz hielt Jürgen Fitschen als Aufsichtsratsvorsitzender inne. Die weiteren Mitglieder waren Matthias Hünlein (ab 3. Mai 2022), Hildegard Müller, Prof. Dr. Klaus Rauscher (bis 29. April 2022), Dr. Ariane Reinhart und Clara-Christina Streit. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss kam 2022 zehnmal im Rahmen einer Videokonferenz (zweimal Januar, zweimal Februar, Juli, August, Oktober, November und zweimal Dezember) zusammen. Eine Entscheidung traf der Ausschuss im schriftlichen Verfahren (Februar).

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss befasste sich in den Sitzungen als Videokonferenzen am **10. und 26. Januar 2022** sowie am **17. und 25. Februar 2022** im Wesentlichen mit den Personalangelegenheiten des Vorstands und den personalbezogenen Gremienthemen des Aufsichtsrats. Im Fokus standen die Beratungen zur Weiterentwicklung und Ausrichtung des Vorstands im Hinblick auf die zukünftigen Herausforderungen des Unternehmens. Der Ausschuss befasste sich mit dem Kompetenzprofil des Vorstands und des Vorstandsvorsitzenden. In den Beratungen sprach der Präsidial- und Nominierungsausschuss sich in einer Empfehlung an den Aufsichtsrat für die Wiederbestellung von Rolf Buch für weitere fünf Jahre aus. Die diesbezügliche Beschlussfassung nahm der Ausschuss im schriftlichen Verfahren am 25. Februar 2022 vor.

In den Videokonferenzen am **11. Juli 2022** und am **24. August 2022** beriet der Präsidial- und Nominierungsausschuss über Personalangelegenheiten des Vorstands und über die zur Hauptversammlung 2023 anstehenden Personalentscheidungen zur Neu- bzw. Wiederbesetzung der Aufsichtsratsmandate sowie zur Besetzung des Aufsichtsratsvorsitzes. Die Ausschussmitglieder bereiteten die anstehenden Personalangelegenheiten des Vorstands sowie die Beratungen des Aufsichtsrats zu möglichen Anpassungen bezogen auf die zukünftige Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder und der Einführung eines „Staggered Board“ vor. Der Ausschuss befasste sich weiterhin mit Governance-Themen, unter anderem zur Diversity in den Gremien.

Am **21. Oktober 2022** und am **17. November 2022** befasste sich der Präsidial- und Nominierungsausschuss in Videokonferenzen mit den Personalangelegenheiten des Vorstands und der Weiterentwicklung des Vorstandsgremiums. Weiterhin berieten die Ausschussmitglieder über die Kompetenzprofile im Aufsichtsratsgremium, die Sicherstellung eines kontinuierlichen Nominierungsverfahrens für Auf-

sichtsratsmitglieder und das entsprechende Onboarding. Der Ausschuss beschloss Empfehlungen an den Aufsichtsrat zu strukturellen Anpassungen des Gremiums (Einführung „Staggered Board" und Reduzierung Anzahl der Mitglieder) sowie zur Besetzung des Aufsichtsratsvorsitzes nach der Hauptversammlung 2023.

In einer Videokonferenz am **5. Dezember 2022** nahm der Präsidialausschuss die Prüfung zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung unter Hinzuziehung von Marktdaten vor und empfahl dem Aufsichtsrat, die Angemessenheit der Vergütung zu bestätigen, da diese die marktübliche Vergütung nicht übersteigt. Der Ausschuss empfahl weiterhin, in der Zielvereinbarung zum STIP 2023 ein individuelles Leistungskriterium vorzusehen. Das Gremium beriet darüber hinaus über Personalangelegenheiten des Vorstands sowie über strategische Nachfolgeplanungen im Aufsichtsrat.

Am **19. Dezember 2022** beriet der Präsidialausschuss über die Zielvorgaben für die Unternehmensziele in der variablen Vergütung des Vorstands für die Long-Term-Incentive-Plan-Tranche 2023-2026 und den Short Term Incentive Plan 2023. Das Gremium beschloss diesbezügliche Empfehlungen an den Aufsichtsrat. Weiterhin befasste sich der Präsidialausschuss mit Personalthemen des Vorstands und des Aufsichtsrats.

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE verpflichten sich den Prinzipien einer guten Corporate Governance. Dazu haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats auch im Berichtsjahr mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex beschäftigt. Am 8. bzw. 9. Dezember 2022 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Abgabe der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG beschlossen. Darüber hinaus berichtet der Vorstand zugleich auch für den Aufsichtsrat in der Erklärung zur Unternehmensführung über die Corporate Governance bei Vonovia. Beide Erklärungen werden vom Unternehmen auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zur Einsicht eingestellt.

Abschlussprüfung

Die von der Hauptversammlung am 29. April 2022 zum Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahres 2022 gewählte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE zum 31. Dezember 2022 sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die → **nichtfinanzielle Konzernerklärung**, die in einem separaten Abschnitt im zusammengefassten Lagebericht enthalten ist, wurde einer gesonderten betriebswirtschaftlichen Prüfung nach ISAE 3000 mit begrenzter Sicherheit durch die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, unterzogen. Bestandteil der Jahresabschlussprüfung war gemäß § 317 Abs. 4 HGB auch die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems der Vonovia SE.

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

Der Jahresabschluss wurde vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen und aktienrechtlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt. Der Konzernabschluss wurde vom Vorstand nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie nach den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden Vorschriften.

Für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss hat die Vonovia SE einen zusammengefassten Lagebericht nach den Vorgaben der §§ 315, 298 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Jahresabschluss, den Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers rechtzeitig erhalten. Auf Basis der Vorbefassung und Prüfung durch den Prüfungsausschuss, über die der Vorsitzende des Prüfungsausschusses dem Aufsichtsrat Bericht erstattet hat, hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss, dem Konzernabschluss, dem zusammengefassten Lagebericht der Vonovia SE für das Geschäftsjahr 2022 sowie mit dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns befasst. In Bezug auf die gemäß dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz zu veröffentlichende nichtfinanzielle Erklärung hat der Aufsichtsrat seine Prüfpflicht wahrgenommen.

Der Abschlussprüfer erläuterte sowohl in der gemeinsamen Sitzung am 15. März 2023 mit dem Prüfungsausschuss als auch in der Sitzung des Aufsichtsrats am 16. März 2023 die Ergebnisse seiner Prüfung einschließlich der Prüfungsschwerpunkte und hierbei der besonders wichtigen Prüfungssachverhalte, der sogenannten Key Audit Matters. Die Prüfungsschwerpunkte sowie die im Bestätigungsvermerk dargelegten Key Audit Matters wurden vom Abschlussprüfer im Rahmen seiner Unabhängigkeit im 2. Halbjahr 2022 festgelegt und sind mit dem Prüfungsausschuss bereits im Vorfeld einvernehmlich erörtert worden.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte waren im Geschäftsjahr 2022 mit Blick auf den Konzernabschluss die Bewertung der Investment Properties sowie die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte. Als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt für den Einzelabschluss stellt sich die Bewertung der Beteiligungsansätze vor dem Hintergrund der gestiegenen Zinslandschaft dar. Außerdem wurden neben weiteren Schwerpunkten die Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sowie die wirtschaftlichen Auswirkungen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine auf den Jahres- und Konzernabschluss einer vertieften Prüfung unterzogen.

Unsere Fragen wurden vom Abschlussprüfer ausführlich beantwortet. Nach eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen ergaben sich für uns keine Einwendungen. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers stimmten wir deshalb zu.

Am 16. März 2023 billigten wir entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE nebst zusammengefasstem Lagebericht. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt.

Vergütungsbericht

Vorstand und Aufsichtsrat haben einen Bericht über die im Geschäftsjahr 2022 den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährte und geschuldete Vergütung erstellt. Der Vergütungsbericht wurde durch den Abschlussprüfer auf die gesetzlich erforderlichen Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG geprüft. Über die gesetzlichen Anforderungen hinaus erfolgte durch KPMG auch eine inhaltliche Prüfung.

Der Vergütungsbericht mit dem Prüfungsvermerk des Wirtschaftsprüfers KPMG wurde auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Dividende

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Dabei wurden insbesondere die Liquidität der Gesellschaft bzw. der Gruppe, die steuerlichen Aspekte sowie die Finanz- und die Investitionsplanung berücksichtigt. Der Aufsichtsrat schließt sich nach seiner Prüfung dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 eine Dividende in Höhe von 0,85 € je Aktie bzw. auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2022 insgesamt 676.472.497,45 € an die Aktionäre auszuschütten und den verbleibenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene zum 31. Dezember 2022 hinausgehen.

Wie für die vorherigen Geschäftsjahre 2018 bis 2021 soll auch wieder für die Dividende des Geschäftsjahres 2022, zahlbar nach der Hauptversammlung im Mai 2023, die Wahl einer Sachdividende in Aktien gegeben werden, soweit dies aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre liegt.

Personalia

Philip Grosse trat mit dem Jahresbeginn 2022 als Chief Financial Officer (CFO) in den Vorstand ein. Frau Helene von Roeder übernahm im Januar 2022 die Aufgaben des Chief Transformation Officer (CTO). Die Mitglieder des Aufsichtsrats Burkhard Ulrich Drescher und Prof. Dr. Klaus Rauscher schieden mit Ablauf der Hauptversammlung am 29. April 2022 aus dem Gremium aus. Jürgen Fenk und Matthias Hünlein wurden in der Hauptversammlung zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt.

Schlusswort

Wir danken dem Vorstand für seine weiterhin erfolgreiche Führung des Unternehmens in einem herausfordernden Geschäftsjahr 2022. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihr hohes Engagement, mit dem sie auch im dritten Jahr der Corona-Pandemie für das Unternehmen und die Mieterinnen und Mieter sowie Geschäftspartnerinnen und -partner da waren. Bei den Arbeitnehmervertretungen bedanken wir uns für die weiterhin konstruktive Zusammenarbeit.

Bochum, den 16. März 2023

Für den Aufsichtsrat

Jürgen Fitschen

Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2022 fünf Mitglieder an.

Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands

Als Chief Executive Officer (CEO) verantwortet Rolf Buch die Bereiche Nachhaltigkeit/Strategie, Transaktion, General Counsel, Investor Relations, Personalmanagement, Revision und Unternehmenskommunikation.

Nach seinem Unternehmensbeitritt im Jahr 2013 führte Rolf Buch das Unternehmen an die Börse. Zuvor war er 22 Jahre lang in verschiedenen Führungspositionen bei Bertelsmann tätig, zuletzt als Vorstandsmitglied der Bertelsmann SE und Vorstandsvorsitzender der Arvato AG. Er ist Mitglied des Präsidiums des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Vizepräsident des ZIA Zentralen Immobilien Ausschusses e. V. und des Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) e. V. sowie Mitglied im Vorstand der European Public Real Estate Association (EPRA) in Brüssel. Seit Januar 2021 ist er zudem Moderator des Initiativkreises Ruhr. Nach einer Lehre zum Bankkaufmann absolvierte er sein Studium in Maschinenbau und Betriebswirtschaft an der RWTH Aachen.

Arnd Fittkau, Mitglied des Vorstands

Als Chief Rental Officer (CRO) verantwortet Arnd Fittkau das Bewirtschaftungsgeschäft mit den Geschäftsbereichen Nord, Ost, Süd und West sowie die Bereiche Kundenservice und Portfolio- und Mietenmanagement.

Arnd Fittkau begann, nach einem Führungskräftenachwuchsprogramm der MAN Gutehoffnungshütte AG (1992–1996), seine berufliche Laufbahn in verschiedenen Controlling-Funktionen, zunächst bei der MAN AG in München, bei der Hochtief AG in Essen und ab 2002 bei der heutigen Vonovia. Ab 2005 war er drei Jahre lang bei der GAGFAH Group als Head of Controlling tätig. Seit 2008 führte Arnd Fittkau mehrere Geschäftsführermandate in Tochtergesellschaften an verschiedenen Standorten wie Bochum, München, Frankfurt und Gelsenkirchen. Zuletzt bekleidete er seit Anfang März 2018 die Rolle des Generalbevollmächtigten der Vonovia SE und fungierte als Vorsitzender der Regionalgeschäftsführungen.

Philip Grosse, Mitglied des Vorstands

Philip Grosse ist seit 1. Januar 2022 als Chief Financial Officer (CFO) mit der Verantwortung für die Bereiche Rechnungswesen, Controlling, Finanzen, Bewertung und Portfoliocontrolling sowie Steuern betraut.

Philip Grosse begann seine berufliche Laufbahn nach seinem Betriebswirtschaftsstudium an der Universität Würzburg und Swansea im Investment Banking, zuletzt als Head of Equity Capital Markets für Deutschland und Österreich bei der Credit Suisse. Seit 2013 war Philip Grosse in leitenden Funktionen mit Schwerpunkt Corporate Finance und Investor Relations bei der Deutsche Wohnen SE tätig, ab 2016 als Mitglied des Vorstands in der Funktion des CFO.

Daniel Riedl, Mitglied des Vorstands

Als Chief Development Officer (CDO) verantwortet Daniel Riedl die Bereiche Development Österreich, Development Deutschland sowie das operative Geschäft in Österreich.

Daniel Riedl ist studierter Handelswissenschaftler der Wirtschaftsuniversität Wien und Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors. Daniel Riedl verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft, davon 14 Jahre auf Vorstandsebene. Von 2008 bis 2014 war er Mitglied des Vorstands der IMMOFINANZ AG. Im April 2014 führte er die BUWOG AG an die Börse und war bis zum Delisting Ende 2018 deren Vorstandsvorsitzender.

Helene von Roeder, Mitglied des Vorstands

Helene von Roeder zeichnet seit 1. Januar 2022 für das neu geschaffene Ressort Innovation und Digitalisierung als Chief Transformation Officer (CTO) verantwortlich, mit den Bereichen Value-add (inkl. Versicherungen), Innovation & Business Building, IT und Einkauf sowie Wohneigentumsverwaltung und Fremdbewirtschaftung.

Sie ist Mitglied der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex. Vor ihrer Bestellung im Mai 2018 zum Chief Financial Officer der Vonovia SE leitete sie seit 2014 als CEO Germany das Geschäft der Credit Suisse in Deutschland, Österreich sowie Zentral- und Osteuropa (CEE). Sie startete ihre Karriere nach ihrem Studium der theoretischen Physik in München und der theoretischen Astrophysik in Cambridge 1995 bei der Deutschen Bank in London. Von 2000 bis 2004 war sie für die UBS AG in Frankfurt und London tätig und wechselte anschließend zur Morgan Stanley Bank AG nach Frankfurt, wo sie zum Schluss als Head of Global Capital Markets für Deutschland und Österreich Mitglied des Vorstands der Morgan Stanley Bank AG war.

Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus zwölf Mitgliedern. Durch die Hauptversammlungen am 9. Mai 2018 sind zehn Mitglieder für eine satzungsgemäße Amtszeit und am 29. April 2022 zwei Mitglieder für eine dreijährige Amtszeit gewählt worden.

Jürgen Fitschen
Vorsitzender
Senior Advisor der Deutsche Bank AG

Prof. Dr. Edgar Ernst
Stellvertretender Vorsitzender
Selbstständiger Unternehmensberater

Burkhard Ulrich Drescher (bis 29. April 2022)
Geschäftsführer der Innovation City Management GmbH

Vitus Eckert
Rechtsanwalt, Partner der Wess Kux Kispert & Eckert Rechtsanwalts GmbH

Jürgen Fenk (seit 29. April 2022)
Chief Executive Officer Primonial REIM, Paris
ab 31. Januar 2023 selbstständiger Unternehmensberater

Dr. Florian Funck
Chief Financial Officer der Franz Haniel & Cie. GmbH

Dr. Ute Geipel-Faber
Selbstständige Unternehmensberaterin

Matthias Hünlein (seit 29. April 2022)
Managing Director Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH

Daniel Just
Vorsitzender des Vorstands der Bayerischen Versorgungskammer

Hildegard Müller
Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie e. V.

Prof. Dr. Klaus Rauscher (bis 29. April 2022)
Selbstständiger Unternehmensberater

Dr. Ariane Reinhart
Mitglied des Vorstands der Continental AG

Clara-Christina Streit
Aufsichts-/Verwaltungsrätin

Christian Ulbrich
President and Chief Executive Officer Jones Lang LaSalle Incorporated

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidial- und Nominierungsausschuss
Jürgen Fitschen, Vorsitzender
Matthias Hünlein (seit 3. Mai 2022)
Hildegard Müller
Prof. Dr. Klaus Rauscher (bis 29. April 2022)
Dr. Ariane Reinhart
Clara-Christina Streit

Prüfungsausschuss
Prof. Dr. Edgar Ernst, Vorsitzender
Burkhard Ulrich Drescher (bis 29. April 2022)
Vitus Eckert
Jürgen Fenk (seit 3. Mai 2022)
Dr. Florian Funck

Finanzausschuss
Clara-Christina Streit, Vorsitzende
Jürgen Fitschen
Dr. Ute Geipel-Faber
Daniel Just
Christian Ulbrich

Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung (zugleich Corporate-Governance-Bericht) berichten wir für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß §§ 289f, 315d HGB bzw. gemäß Grundsatz 23 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK, in der aktuellen Fassung vom 28. April 2022) 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 ist auch auf der **Internetseite** der Öffentlichkeit zugänglich. Gemäß § 317 Abs. 2 Satz 6 HGB sind die Angaben nach §§ 289f, 315d HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogen.

Grundlagen

Grundverständnis

Heute zeichnet sich eine erfolgreiche Unternehmenstätigkeit vor allem durch die Akzeptanz des Geschäftsmodells bei allen relevanten Interessengruppen aus, seien es die Kunden, die Zivilgesellschaft und Öffentlichkeit, die Kapitalgeber oder die Geschäftspartner. Dabei nehmen die Integrität von Managementhandlungen und die Nachhaltigkeit von Geschäftsmodellen sowie die Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung eine zunehmend entscheidende Rolle ein. Dies gilt ohne Abstriche auch für die Immobilienwirtschaft.

Jedes Fehlverhalten von Unternehmensführungen führt regelmäßig auch zu einer gesetzlichen Verschärfung der Regeln zur Corporate Governance, wie dies mit dem Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG) erfolgt ist. Das erklärte Ziel des Gesetzgebers ist es, durch das FISG die Stärkung des Vertrauens in den deutschen Finanzmarkt sicherzustellen.

Dieses Ziel soll u. a. mit der gesetzlichen Pflicht zur Errichtung eines angemessenen und wirksamen internen Kontrollsystems (IKS) sowie eines entsprechenden Risikomanagementsystems (RMS) für börsennotierte Aktiengesellschaften und der verpflichtenden Errichtung eines Prüfungsausschusses für Unternehmen von öffentlichem Interesse erreicht werden. Ferner geht es u. a. um eine Stärkung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, eine Verschärfung der Haftung des Abschlussprüfers sowie eine wesentliche Ausweitung der Prüfungsbefugnisse der BaFin.

Wir bei Vonovia verstehen unter Corporate Governance deshalb die verantwortungsbewusste Leitung und Überwachung eines Unternehmens. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich umfassend zu den Prinzipien der Corporate Governance, wie diese im Deutschen Corporate Governance Kodex sowie in den Verhaltensgrundsätzen des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft niedergelegt sind.

Maßstäbe der Unternehmensführung

Diese Grundsätze stellen die Grundlage für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg und damit die Richtschnur für das Verhalten im Führungs- und Unternehmensalltag dar. Eine gute Corporate Governance stärkt das Vertrauen unserer Aktionäre, Geschäftspartner, Mitarbeiter und auch der Öffentlichkeit in die Vonovia SE. Sie erhöht die Unternehmenstransparenz und stärkt die Glaubwürdigkeit unserer Unternehmensgruppe.

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. Corporate Governance, das Handeln nach den Prinzipien verantwortungsvoller, an nachhaltiger Wertschöpfung orientierter Unternehmensführung, ist für die Vonovia Gruppe ein umfassender Anspruch, der alle Bereiche des Unternehmens einbezieht.

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Deshalb achten wir neben den allgemeinen Prinzipien der Corporate Governance auch alle wesentlichen Ziele und Grundsätze des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft, dessen Mitglied wir seit dem 14. November 2003 sind. Das Institut ergänzt die Corporate-Governance-Grundsätze um immobilienspezifische Angaben und setzt sich damit für noch mehr Transparenz, ein verbessertes Ansehen und eine gestärkte Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche ein.

Transparente Berichterstattung und Unternehmenskommunikation, eine an den Interessen aller am Unternehmen interessierten Parteien ausgerichtete Unternehmensführung, die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowohl von Vorstand und Aufsichtsrat als auch der Mitarbeiter untereinander sowie die Einhaltung geltenden Rechts sind wesentliche Eckpfeiler der Unternehmenskultur.

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

Grundlegendes zur Unternehmensverfassung

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

Die Vonovia SE ist nach dem sogenannten dualistischen Führungsprinzip mit einem Aufsichtsrat und einem Vorstand organisiert. Im dualen Führungssystem sind Geschäftsleitung und Geschäftskontrolle streng voneinander getrennt, so dass eine gleichzeitige Mitgliedschaft in beiden Organen ausgeschlossen ist. Aufgaben und Verantwortlichkeiten der Organe sind gesetzlich im AktG jeweils klar festgelegt. In Übereinstimmung mit den maßgeblichen Gesetzen, insbesondere der SE-VO und dem SE-Beteiligungsgesetz, setzt sich der Aufsichtsrat nur aus Vertretern der Aktionäre zusammen. Das höchste Vertretungsgremium der Arbeitnehmer ist der Konzernbetriebsrat. Zudem wurde ein SE-Betriebsrat auf Ebene der Vonovia SE gebildet.

Vorstand und Aufsichtsrat einer in Deutschland börsennotierten Gesellschaft sind gesetzlich verpflichtet (§ 161 AktG), einmal jährlich zu erklären, ob den amtlich veröffentlichten und zum Erklärungszeitpunkt maßgeblichen Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex entsprochen wurde und wird. Die Unternehmen sind außerdem verpflichtet zu erklären, welche Empfehlungen des Kodex nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht. Die aktuelle Entsprechenserklärung ist für mindestens fünf Jahre gültig; die nicht mehr aktuellen Entsprechenserklärungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich. Sofern der Abschlussprüfer feststellen sollte, dass eine unrichtige Entsprechenserklärung besteht, informiert er darüber den Aufsichtsrat und auch in seinem Prüfungsbericht.

Der Vorstand berichtet in seiner Erklärung zugleich auch für den Aufsichtsrat, gemäß § 289f HGB und gemäß Grundsatz 23 DCGK 2022, über wichtige Aspekte der Unternehmensführung.

Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum DCGK

Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE haben am 9. Dezember 2022 erklärt, dass seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 1. Dezember 2021 mit Ausnahme von Ziffer G. 13 Satz 1 und Satz 2 sämtlichen, vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der am 20. März 2020 veröffentlichten Fassung entsprochen wurde und künftig sämtlichen Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der am 27. Juni 2022 veröffentlichten Fassung („DCGK“) mit Ausnahme von Ziffer G.13 Satz 2 entsprochen wird.

Gemäß G.13 Satz 1 DCGK sollen Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten. Alle Vorstandsdienstverträge entsprechen der Empfehlung aus G.13 Satz 1 DCGK. Der Aufsichtsrat behielt sich zunächst jedoch vor, bei Vertragsverlängerungen und künftigen Vertragsschlüssen Vereinbarungen zu treffen, die eine Abfindung von bis zu 150 % des Abfindungs-Caps im Falle eines Kontrollwechsels vorsehen (wie dies in der Empfehlung Ziff. 4.2.3 Abs. 5 DCGK 2017 vorgesehen war), um Bestandsschutzinteressen und den Besonderheiten des Einzelfalls Rechnung tragen zu können. Der Aufsichtsrat beabsichtigt, bei zukünftigen Dienstverträgen oder Verlängerungsvereinbarungen Abfindungszahlungen im Falle eines Kontrollwechsels auf zwei Jahresvergütungen zu begrenzen.

Gemäß G.13 Satz 2 DCGK sollen Abfindungszahlungen im Falle eines nachvertraglichen Wettbewerbsverbots auf die Karenzentschädigung angerechnet werden. Bereits vor Inkrafttreten des DCGK in der Fassung von 2020 wurden teilweise nachvertragliche Wettbewerbsverbote vereinbart, die keine solche Anrechnungsregelung vorsehen. Bei Vertragsverlängerungen und künftigen Vertragsschlüssen entscheidet der Aufsichtsrat weiterhin im Interesse der Flexibilität bzw. aus Bestandsschutzgründen von Fall zu Fall über die Vereinbarung einer Anrechnung von Abfindungszahlungen auf die Karenzentschädigung. Es wird daher erklärt, dass der Empfehlung aus G.13 Satz 2 DCGK 2022 nicht entsprochen wird.

Aktionäre und Hauptversammlung

Aktionärsinformation: Aktionäre können sich auf unserer Internetseite rechtzeitig und umfassend über unser Unternehmen informieren und aktuelle wie auch historische Unternehmensdaten abrufen. Vonovia veröffentlicht dort u. a. regelmäßig die gesamte Finanzberichterstattung, wesentliche Informationen über die Organe der Gesellschaft (einschließlich der aktuellen Lebensläufe), die Corporate-Governance-Dokumentation (Entsprechenserklärung und Governance-relevante Richtlinien und Selbstverpflichtungen), ad-hoc-pflichtige Informationen sowie Pressemitteilungen.

Directors' Dealings: Informationen gemäß Art. 19 der Markt-Missbrauchs-Verordnung über meldepflichtige Wertpapiergeschäfte der Führungskräfte (Directors' Dealings/Managers' Transactions) werden von Vonovia gemäß der Verordnung umgehend publiziert und auf der Internetseite einsehbar gemacht, wo auch der Aktienbesitz je Organmitglied ausgewiesen ist.

Finanzkalender: Über die Publikations-, Konferenz- und Informationstermine, Roadshows und den Zeitpunkt der jährlichen Hauptversammlung können sich Aktionäre und Finanzadressaten mittels eines regelmäßig aktualisierten Finanzkalenders auf der Webseite frühzeitig informieren.

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

Unsere Aktionäre können ihr Stimmrecht selbst oder durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl oder aber durch einen weisungsgebundenen, von der Gesellschaft bestellten Vertreter ausüben. Unsere Aktionäre haben auch die Möglichkeit, ihre Stimmen im Wege der Briefwahl abzugeben; die Einzelheiten hierzu sind in der jeweiligen Einladung zur Hauptversammlung dargestellt.

Die gesamte Dokumentation zur Hauptversammlung sowie die Möglichkeit zur Vollmacht- und Weisungserteilung an den Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft sowie zur Abgabe der Briefwahl sind auf der Internetseite für jeden Aktionär rechtzeitig verfügbar.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die Hauptversammlung 2022, wie schon zuvor im Jahr 2021, auf virtuellem Wege abgehalten. Dieses Konzept wird von Vonovia als sehr erfolgreich beurteilt. Im Geiste der Digitalisierung und Nachhaltigkeit hat auch der Gesetzgeber mit einer Änderung des Aktiengesetzes dieser Form der Hauptversammlung Zukunftspotenzial beigemessen.

Vergütung der Führungsorgane: Gemäß Aktiengesetz und DCGK hat der Aufsichtsrat das von ihm beschlossene Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder der Hauptversammlung 2021 zur Billigung vorgelegt, die mit 87,75 % der Stimmen erteilt worden ist.

Die ebenfalls durch das Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II) aufgegebene Vergütungsberichterstattung hat der Vorstand erstmals zur Hauptversammlung 2022 vorgenommen. Mit 84,4 % ist der vom Abschlussprüfer geprüfte Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2021 gebilligt und sodann auf der Internetseite der Vonovia SE öffentlich gemacht worden.

Das Vergütungssystem des Aufsichtsrats der Vonovia SE ist in der Satzung geregelt. Es wurde gemäß ARUG II von der Hauptversammlung 2021 mit 99,34 % bestätigt. Die Hauptversammlung im Berichtsjahr hat eine Änderung der Satzung zur Anpassung der seit 2013 unveränderten Vergütung beschlossen.

Der Aufsichtsrat

Aufgaben und Zuständigkeiten

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand und ist in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar eingebunden. Der Aufsichtsrat übt seine Tätigkeit nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung, seiner Geschäftsordnung und seiner Beschlüsse aus. Er besteht aus zwölf Mitgliedern, von denen zehn durch die Hauptversammlung 2018 für vier Geschäftsjahre und zwei Mitglieder durch die Hauptversammlung 2022 für drei Jahre gewählt worden sind.

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

Dem Aufsichtsrat sitzt ein unabhängiges Mitglied vor. Gleiches gilt für die Ausschüsse, die der Aufsichtsrat gebildet hat.

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, wozu auch für das Unternehmen bedeutsame Nachhaltigkeitsfragen gehören. Sie sind in ihrer Gesamtheit mit der Immobilienwirtschaft als dem Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut. Mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats verfügt über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung sowie ein weiteres Mitglied auf dem Gebiet der Abschlussprüfung.

Jedes Aufsichtsratsmitglied achtet darauf, dass ihm für die Wahrnehmung seines Mandats ausreichend Zeit zur Verfügung steht.

Kein Aufsichtsratsmitglied nahm zum Zeitpunkt dieser Erklärung eine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei einem wesentlichen Wettbewerber des Unternehmens wahr (siehe → **Vermeidung von Interessenkonflikten**).

Seit 2020 ist ein Regelprozess für Geschäfte mit nahestehenden Personen (sogenannte Related Party Transactions) im Unternehmen verankert. Dieser beinhaltet die regelmäßige Berichterstattung an die Hauptversammlung im Rahmen des Aufsichtsratsberichts. Der Aufsichtsrat wird zweimal im Jahr durch den Compliance-Report über die Erfassung von Geschäften mit nahestehenden Unternehmen gemäß Aktiengesetz informiert. Die Mitglieder des Aufsichtsrats melden ihrerseits umgehend etwaige Geschäfte, die sie oder ihnen nahestehende Personen mit der Gesellschaft abschließen. Ergänzend erfolgt zum Ende des Geschäftsjahres eine darauf bezogene Datenerhebung. Für den Fall eines zustimmungspflichtigen Geschäfts hat sich der Aufsichtsrat vorbehalten, selbst über die Zustimmung zu befinden oder dies an einen den gesetzlichen Vorgaben entsprechend besetzten Ausschuss zu delegieren. Im Berichtszeitraum wurden keine solchen Geschäfte erfasst.

Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat führt regelmäßig Effizienzprüfungen durch, die im Wechsel als Selbstevaluation durch schriftliche Befragung der Mitglieder und unter Einschaltung eines unabhängigen erfahrenen Moderators im Wege persönlicher Interviews erfolgen. Die regelmäßig durchgeführte Evaluation unter Begleitung eines Moderators ergab zuletzt im 4. Quartal 2019, dass der Aufsichtsrat dessen Gremientätigkeit effizient ausübt (siehe → **Bericht des Aufsichtsrats**).

Ausschüsse des Aufsichtsrats

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

Der **Präsidial- und Nominierungsausschuss** besteht aus dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und mindestens drei weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses. Gegenstand dieses Ausschusses sind insbesondere die Vorbereitung der Bestellung von Vorstandsmitgliedern sowie der Wahlvorschläge von Aufsichtsratsmitgliedern, die Beratung des Vergütungssystems, die Verteilung von Zuständigkeiten und die Entscheidung im Falle von Rechts- und Darlehensgeschäften mit Organmitgliedern und Interessenkonflikten.

Der Aufsichtsrat bestellt eines der Mitglieder des **Prüfungsausschusses** zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses. Bei der Wahl der Ausschussmitglieder soll der Aufsichtsrat darauf achten, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontroll- und Risikomanagementsystemen und/oder in der Abschlussprüfung verfügt. Der Ausschussvorsitzende soll unabhängig und kein ehemaliges Vorstandsmitglied der

Gesellschaft sein, dessen Bestellung weniger als zwei Jahre vor seiner Bestellung zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses endete. Der Aufsichtsratsvorsitzende soll nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben. In der Folge des FISG muss ein Ausschussmitglied über Erfahrung in der Rechnungslegung und eines über Erfahrung in der Abschlussprüfung verfügen. In der Person von Prof. Dr. Edgar Ernst als langjährigem Präsidenten der Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung sowie durch Dr. Florian Funck als Chief Financial Officer der Franz Haniel & Cie. GmbH ist der Prüfungsausschuss sachverständig im Bereich Abschlussprüfung bzw. Rechnungswesen besetzt (siehe Tabelle → **Qualifikationsprofil des Aufrichtsrats**). Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung sowie – falls kein anderer Ausschuss damit betraut ist – der Compliance. Zur Rechnungslegung und Abschlussprüfung gehören auch die Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung. Jedes Mitglied des Prüfungsausschusses kann über den Ausschussvorsitzenden unmittelbar bei den Leitern derjenigen Zentralbereiche, die den Prüfungsausschuss betreffen, Auskünfte einholen.

Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss (und ggf. den Konzernabschluss) vor und trifft anstelle des Aufsichtsrats die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer (insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung). Der Prüfungsausschuss trifft geeignete Maßnahmen, um die Unabhängigkeit und Prüfungsqualität des Abschlussprüfers zu beurteilen und zu überwachen und soll mit ihm insbesondere die Einschätzung des Prüfungsrisikos, die Prüfungsstrategie, -planung und -ergebnisse diskutieren. Der Prüfungsausschuss beschließt ferner anstelle des Aufsichtsrats über die Zustimmung zu Verträgen mit Abschlussprüfern über sogenannte Nichtprüfungsleistungen.

Der **Finanzausschuss** besteht aus dem Aufsichtsratsvorsitzenden oder seinem Stellvertreter sowie mindestens drei weiteren Mitgliedern. Der Finanzausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über folgende Angelegenheiten vor:

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

Der Finanzausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrats insbesondere allgemeine Leitlinien und Grundsätze zur Umsetzung der Finanzstrategie, einschließlich Umgang mit Währungsrisiken, Zins-, Liquiditäts- und anderen Finanzrisiken und Umgang mit Kreditrisiken und Umsetzung der Fremdfinanzierungsgrundsätze, sowie über wesentliche Geschäfte hinsichtlich des Erwerbs und der Veräußerung von Immobilien sowie Gesellschaftsanteilen und der Unternehmensfinanzierung.

Der Vorstand

Aufgaben und Zuständigkeiten

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

Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat überwacht und beraten. Er hat sich eine Geschäftsordnung gegeben und der Aufsichtsrat hat sie beschlossen. Der Vorstand hat einen Vorstandsvorsitzenden, der die Arbeit des Vorstands koordiniert und diesen gegenüber dem Aufsichtsrat vertritt.

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

Der Vorstand legt die strategische Ausrichtung des Unternehmens fest, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und setzt sie um. Dabei sorgt er auch für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sowie der unternehmensinternen Richtlinien. Der Vorstand sorgt ferner für die Einhaltung eines angemessenen Risikomanagement- und Risiko-Controlling-Systems. Für die dort einzubeziehenden Sozial- und Umweltfaktoren und damit verbundenen Risiken und Chancen sowie Auswirkungen trägt der Vorstandsvorsitzende die Ressortverantwortung.

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

Entscheidungen des Vorstands bedürfen bei bestimmten wichtigen Geschäften der Zustimmung des Aufsichtsrats. Geschäfte und Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, werden dem Aufsichtsrat bzw. im Rahmen der delegierten Kompetenz einem seiner Ausschüsse rechtzeitig vorgelegt. Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen und die anderen Vorstandsmitglieder hierüber zu informieren.

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

Wesentliche Geschäfte zwischen dem Unternehmen einerseits und den Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmungen andererseits bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Das zur Bewertung dieser Geschäfte vom Aufsichtsrat eingerichtete interne Verfahren ist im Abschnitt → **Der Aufsichtsrat** dargelegt.

Besetzung der Führungsorgane

Gemäß des Deutschen Corporate Governance Kodex sind der Aufsichtsrat und der Vorstand so zu besetzen, dass die Organe bzw. ihre Mitglieder insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügen. Die Anforderungen wurden mit Inkrafttreten des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes erweitert und gesetzlich fixiert. Der Aufsichtsrat hat die Kriterien und Ziele für die Besetzung der Leitungs- und Aufsichtsorgane unter Berücksichtigung der oben genannten Vorgaben wie folgt beschlossen:

Besetzung des Aufsichtsrats

Zusammensetzung: Dem Aufsichtsrat der Vonovia SE als börsennotiertem, aber nicht mitbestimmungspflichtigem Unternehmen sollen zwölf Mitglieder angehören, die in angemessener Zahl unabhängig im Sinne des Kodex sind. Alle Mitglieder sollen für die Wahrnehmung ihres Mandats ausreichend Zeit haben, sodass sie es mit der gebotenen Regelmäßigkeit und Sorgfalt wahrnehmen können.

Bei den Wahlvorschlägen zu neu zu besetzenden Aufsichtsratspositionen an die Hauptversammlung soll der Aufsichtsrat die fachlichen und persönlichen Voraussetzungen der zur Wahl stehenden Kandidaten (siehe Tabelle → **Qualifikationsprofil des Aufrichtsrats**) umfassend geprüft haben sowie die persönlichen und geschäftlichen Beziehungen der Kandidaten zum Unternehmen, zu den Organen der Gesellschaft und zu wesentlich an der Gesellschaft beteiligten Aktionären offenlegen. Als wesentlich beteiligt gelten Aktionäre, die direkt oder indirekt mehr als 10 % der stimmberechtigten Aktien der Gesellschaft halten. Die Wahlvorschläge orientieren sich dabei nicht an der Zugehörigkeit des Kandidaten zu einer bestimmten am Unternehmen interessierten Partei.

Weitere allgemeine und nach dem im abgelaufenen Geschäftsjahr geltenden DCGK bestimmte Kriterien für die Zusammensetzung sind:

> Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands angehören.
> Die Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben.
> Sofern ein (designiertes) Mitglied einem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, soll es insgesamt nicht mehr als zwei Aufsichtsratsmandate in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften oder in Aufsichtsgremien von konzernexternen Gesellschaften wahrnehmen, die vergleichbare Anforderungen stellen.
> Als Altersgrenze ist die Vollendung des 75. Lebensjahres zum Zeitpunkt der Wahl zum Aufsichtsrat festgelegt.

Kompetenzprofil: Der Aufsichtsrat der Vonovia SE soll so besetzt sein, dass eine qualifizierte Kontrolle und Beratung des Vorstands durch den Aufsichtsrat sichergestellt ist. Die zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagenen Kandidaten sollen aufgrund ihrer Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die Aufgaben eines Aufsichtsratsmitglieds in einem börsennotierten und sich im internationalen Kapitalmarkt bewegenden Immobilienunternehmen wahrzunehmen. Hinsichtlich ihrer Persönlichkeit sollen sich die zur Wahl vorgeschlagenen Kandidaten durch Integrität, Professionalität und Leistungsbereitschaft auszeichnen. Ziel ist es, dass der Aufsichtsrat in der Gesamtbesetzung alle Kenntnisse und Erfahrungen vereint, die der Konzern für die operative und wirtschaftliche, zugleich nachhaltigkeitsbezogene Weiterentwicklung von Vonovia als wesentlich erachtet.

Unabhängigkeit: Dem Aufsichtsrat sollen nur nach seiner Einschätzung unabhängige Mitglieder angehören. Wesentliche und nicht nur vorübergehende Interessenkonflikte, z. B. durch Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens, sollen vermieden werden. Ein Aufsichtsratsmitglied ist insbesondere auch dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.

Diversity: Bei den Wahlvorschlägen soll der Aufsichtsrat zudem auf Vielfalt (Diversity) achten. Nach dem Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst setzt sich der Aufsichtsrat zu mindestens 30 % aus Frauen und zu mindestens 30 % aus Männern zusammen. Es soll weiterhin mindestens eine Frau Mitglied des Nominierungsausschusses sein. Der Aufsichtsrat von Vonovia soll beiden Kriterien im laufenden Zielzeitraum bis Ende 2026 entsprechen. Bei der Prüfung potenzieller Kandidaten für eine Neuwahl oder Nachbesetzung vakant werdender Aufsichtsratspositionen sind qualifizierte Frauen in den Auswahlprozess einzubeziehen und sollen bei den Wahlvorschlägen angemessen berücksichtigt werden.

Zielerreichung: Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats sind erreicht. Die Anzahl weiblicher Mitglieder im Aufsichtsrat beträgt vier Mitglieder (33 %). Hildegard Müller, Clara-Christina Streit und Dr. Ariane Reinhart sind Mitglieder des Präsidial- und Nominierungsausschusses. Sämtliche zwölf Mitglieder des Aufsichtsrats sind nach seiner Einschätzung unabhängig im Sinne der Ziffern C. 6 und C. 7 des DCGK. Kein Aufsichtsratsmitglied gehörte dem Vorstand der Gesellschaft an oder hat ein Näheverhältnis im Sinne der Ziffer C. 12 des DCGK zu einem wesentlichen Wettbewerber des Unternehmens. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist sachverständig auf den Gebieten der Abschlussprüfung und Rechnungslegung. Die wesentlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen der Aufsichtsratsmitglieder sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst dargestellt.

Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats

					Schlüsselkompetenzen & Erfahrungsfelder*							
Name	Unabhängigkeit	Geburtsjahr	Jahr der Bestellung	Nationalität	Rechnungswesen, Finanzen	Immobilien	Strategie	Recht	Internat. Management, M&A, Kapitalmarkt	Investitionserfahrung	Digitalisierung	Nachhaltigkeit
Jürgen Fitschen (Vorsitzender)	ja	1948	2018	Deutsch	x		x	x	x	x		
Prof. Dr. Edgar Ernst	ja	1952	2013	Deutsch	x		x	x	x	x		
Vitus Eckert	ja	1969	2018	Österreichisch		x	x	x	x	x		
Jürgen Fenk	ja	1966	2022	Deutsch		x	x		x	x		x
Dr. Florian Funck	ja	1971	2014	Deutsch	x		x	x	x	x		
Dr. Ute Geipel-Faber	ja	1950	2015	Deutsch	x	x			x	x		x
Matthias Hünlein	ja	1961	2022	Deutsch		x	x		x	x		x
Daniel Just	ja	1957	2015	Deutsch	x	x	x			x		x
Hildegard Müller	ja	1967	2013	Deutsch	x		x	x			x	x
Dr. Ariane Reinhart	ja	1969	2016	Deutsch			x	x	x		x	x
Clara-Christina Streit	ja	1968	2013	Deutsch/U.S.	x		x		x	x	x	
Christian Ulbrich	ja	1966	2014	Deutsch		x	x		x	x	x	

* Die Aufsichtsratsmitglieder konnten maximal fünf Kompetenzfelder benennen.

Besetzung des Vorstands

Zusammensetzung: Der Vorstand der Vonovia SE besteht gemäß Satzung aus mindestens zwei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder gemäß Satzung und Gesetz. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen. Die Entscheidungen des Aufsichtsrats über die Zusammensetzung des Vorstands sollen auf der Grundlage einer sorgfältigen Analyse der bestehenden und zukünftigen unternehmerischen Herausforderungen erfolgen. Der Vorstand der Vonovia SE soll so besetzt sein, dass er als Leitungsorgan die oben genannten grundlegenden Aufgaben umfassend und sicher wahrnehmen kann. Er soll in der Gesamtbesetzung alle Kenntnisse und Erfahrungen so miteinander vereinen, dass der Konzern die operativen und wirtschaftlichen Ziele im Sinne der Aktionäre und der übrigen Stakeholder wirksam und nachhaltig verfolgen kann. Die Zugehörigkeitsdauer im Vorstand ist nicht auf einen bestimmten Zeitraum begrenzt, jedoch endet der Dienstvertrag eines Vorstands spätestens mit Vollendung des 67. Lebensjahres des Vorstandsmitglieds.

Kompetenzprofil: Ein neu bestelltes Vorstandsmitglied soll aufgrund seiner Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die ihm zugeordneten Aufgaben in einem börsennotierten und sich im internationalen Kapitalmarkt bewegenden Immobilienunternehmen sicher wahrzunehmen. Es soll parallel zu einer guten fachlichen auch über eine grundlegende allgemeine Qualifikation verfügen und sich persönlich durch Integrität, Professionalität und Leistungsbereitschaft auszeichnen.

Unabhängigkeit: Der Vorstand soll seine Führungsaufgaben frei von Interessenkonflikten wahrnehmen. Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens sollen vermieden werden.

Diversity: Bei der Suche für vakant werdende Vorstandspositionen soll der Aufsichtsrat qualifizierte Frauen in den Auswahlprozess einbeziehen und angemessen berücksichtigen. Das Geschlecht soll bei der Neubesetzung von Vorstandspositionen keine Rolle spielen. Der Aufsichtsrat hat für den Vorstand die Zielgrößenverpflichtung für den Frauenanteil von mindestens 20 % für den aktuell bis zum 31. Dezember 2026 laufenden Zeitraum beschlossen. Für die zwei Führungsebenen unterhalb des Vorstands besteht die Zielgrößenverpflichtung für den Frauenanteil von 30 % bis zum 31. Dezember 2026.

Zielerreichung: Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Vorstands sind voll erfüllt. Der Vorstand besteht aus einer Frau und vier Männern, die den Konzern mit ihrem Erfahrungs- und Kompetenzprofil angemessen führen können. Der Frauenanteil in den ersten beiden Vonovia Führungsebenen unterhalb des Vorstands beträgt zum Zeitpunkt dieser Erklärung nun 25,1 %. Die Zielquote von 30 % Frauenanteil bis zum 31. Dezember 2026 für beide Führungsebenen erfordert weiterhin eine noch konsequentere Nachfolgeplanung, um Frauen aktiv zu fördern und ihnen vor dem Hintergrund des geplanten Ausbaus technischer Dienstleistungen bei Vonovia Wege in Führungspositionen im technischen Bereich zu öffnen.

Nachfolgeplanung: Der Vorstand und der Aufsichtsrat befassen sich kontinuierlich mit der langfristigen Nachfolgeplanung für den Vorstand. Auch im vergangenen Jahr hat der Aufsichtsrat unter Berücksichtigung der Überlegungen des Vorstands über die Nachbesetzungen im Vorstandsgremium und über langfristige Personalplanungen beraten.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand stimmt die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat ab und erörtert mit ihm turnusmäßig den Stand der Umsetzung der Unternehmensstrategie, die auch Nachhaltigkeitsthemen umfasst (siehe → **Strategie**). Außerdem unterrichtet der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig schriftlich und mündlich u. a. über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens. So erhält der Aufsichtsrat zeitnah und regelmäßig vom Vorstand detaillierte Unterlagen zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur aktuellen Unternehmenssituation sowie halbjährlich einen Risikomanagement- sowie Compliance-Bericht, der sich mit den wichtigsten Risiken für das Geschäft bzw. dem Compliance-Management der Vonovia SE auseinandersetzt. Auf der Grundlage dieser Berichterstattung überwacht der Aufsichtsrat, im Rahmen der delegierten Kompetenzen auch seine Ausschüsse, die Geschäftsführung des Vorstands. Der Aufsichtsrat tagt regelmäßig ohne den Vorstand, soweit den Vorstand betreffende Personalangelegenheiten zu beraten sind. Zu den die Zusammenarbeit spiegelnden Vergütungsabreden siehe unter **Vergütungsbericht**.

Vermeidung von Interessenkonflikten

Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, traten im Berichtsjahr nicht auf. Beratungs- und Entscheidungsbedarf über Rechtsgeschäfte, insbesondere Kreditgeschäfte mit Organmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen, bestand nicht.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist der von der Hauptversammlung gewählte Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer.

Den Jahresabschluss der Vonovia SE stellen wir nach den Vorschriften des HGB und des AktG, den Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) auf. Zusätzlich stellen wir entsprechend den Anforderungen des HGB und des AktG einen zusammengefassten Lagebericht auf.

Die Rechnungslegung liegt in der Verantwortung des Vorstands. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden vom Aufsichtsrat geprüft und festgestellt bzw. gebilligt.

Neben dieser Rechnungslegung für das Gesamtjahr erstellen wir für das 1. und 3. Quartal jeweils eine Zwischenmitteilung sowie nach Abschluss des Halbjahres einen Halbjahresbericht nach den Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes.

Sowohl die Zwischenmitteilungen als auch der Halbjahresbericht werden vor ihrer Veröffentlichung vom Vorstand dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vorgelegt und mit diesem erörtert.

Vonovia unterliegt gemäß den einschlägigen Regelungen des Aktien- und Handelsrechts besonderen Anforderungen an ein unternehmensinternes Risikomanagement. Daher reicht unser Risikomanagement von der Risikoinventur über die Risikoanalyse und -bearbeitung bis hin zu Maßnahmen zur Risikobegrenzung. Gemäß dem für börsennotierte Unternehmen geltenden § 317 Abs. 4 HGB beurteilt KPMG das Risikofrüherkennungssystem als Teil des Risikomanagementsystems im Rahmen der Abschlussprüfung. Darüber hinaus dokumentieren wir unternehmensweit einheitlich die internen Kontrollmechanismen und bewerten regelmäßig ihre Effektivität.

Im zusammengefassten Lagebericht geben wir entsprechend den Berichtspflichten gemäß §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB umfassend Auskunft über die wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess und den Konzernrechnungslegungsprozess.

Gemäß §§ 315b HGB ist der Vorstand verpflichtet, eine nichtfinanzielle Konzernerklärung abzugeben, die dann wiederum durch den Aufsichtsrat zu prüfen ist. Mit der Prüfung hat der Aufsichtsrat den Wirtschaftsprüfer beauftragt. Zusätzlich erstellt der Vorstand einen Nachhaltigkeitsbericht mit Anhängen zur Qualifizierung im Rahmen von Nachhaltigkeitsratings.

Im Überblick

> Insgesamt positive Geschäftsentwicklung im Jahr 2022.
> Stabiles Vermietungsgeschäft bei nahezu Vollvermietung des Immobilienbestands.
> Investitionsstrategie an geänderte Rahmenbedingungen angepasst.
> Insgesamt 3.749 Wohnungen neu geschaffen.
> Weiterhin hohe Kundenzufriedenheitswerte.
> Verkaufsportfolio für das Jahr 2023 erweitert.

Trotz sich verschlechternder Rahmenbedingungen auf den Beschaffungs- und Kapitalmärkten, im Wesentlichen bedingt durch den Ukraine-Krieg, kann Vonovia insgesamt auf ein positives Geschäftsjahr 2022 und steigende Geschäftszahlen zurückblicken. Der Beitrag von Deutsche Wohnen stärkt die positive Gesamtentwicklung.

Die **Segmenterlöse Total** stiegen im Jahr 2022 um 19,9 % auf rund 6,3 Mrd. €.

Das **Adjusted EBITDA Total** lag mit 2.763,1 Mio. € um 22,6 % über dem Vorjahreswert.

Der **Group FFO** verbesserte sich von 1.694,4 Mio. € um 20,1 % auf 2.035,6 Mio. €.

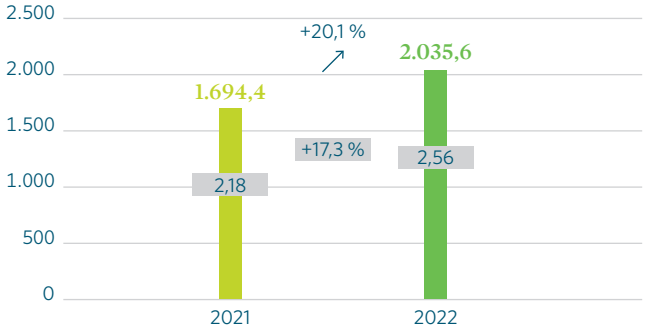
Der **EPRA NTA pro Aktie** lag mit 57,48 € um 8,2 % unter dem Vorjahreswert von 62,63 €.

Der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** (Vonovia ohne Deutsche Wohnen) lag im Geschäftsjahr 2022 bei 103 %. Dazu haben insbesondere die Reduzierung der CO_2-Intensität, die Entwicklung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs Neubau sowie die barrierearmen (Teil-)Modernisierungen beigetragen.

Nachhaltige Ertragskraft

Group FFO*

in Mio. €



Group FFO pro Aktie (€)
* Basierend auf der neuen Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt, ohne Ergebnisse aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen

Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistung

Investitionen

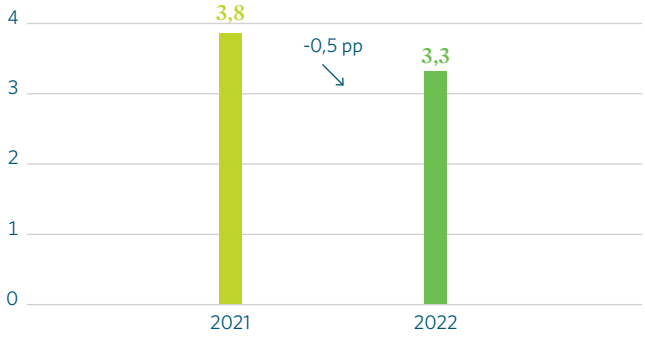
in Mio. €

Instandhaltung und Substanz · Modernisierung · Neubau

Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

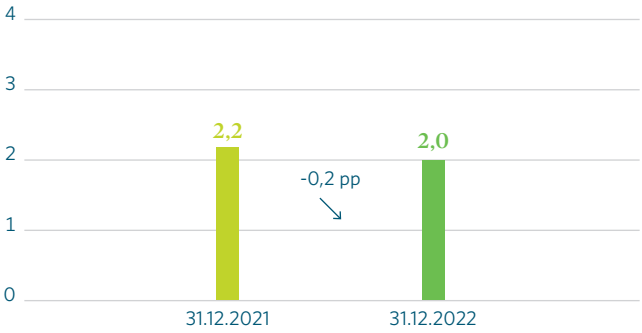
in %



Leerstand

Leerstandsquote

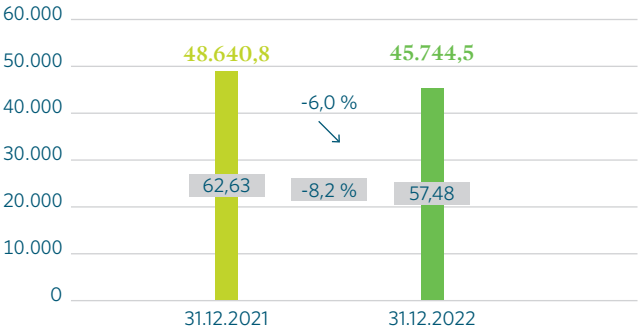
in %



Nettovermögen

EPRA NTA*

in Mio. €

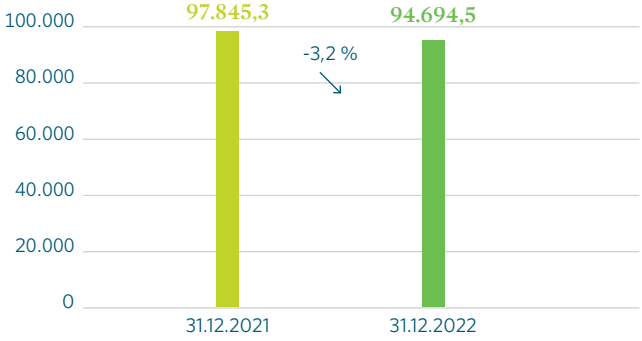


EPRA NTA pro Aktie (€)
* Basierend auf der neuen Definition für 2022 ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten. 2021 angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.

Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

> Trotz Erreichens der Prognose 2022 und weiterhin positiver Geschäftsentwicklung wird die Kursperformance nach wie vor vom makroökonomischen Umfeld – insbesondere der Zinsentwicklung – belastet.
> Erneut sehr gute Platzierung in wichtigen ESG-Ratings wie MSCI, CDP und S&P Global.

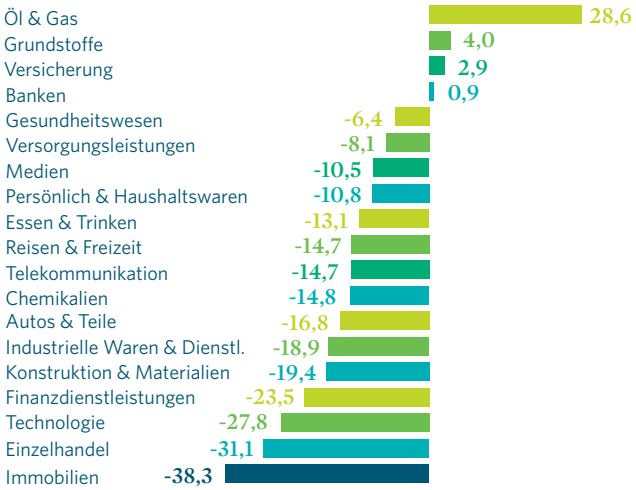
Kapitalmarktentwicklung und die Vonovia Aktie

Das zurückliegende Jahr an den Kapitalmärkten war insbesondere geprägt von hoher Inflation, steigenden Zinsen und der Sorge vor einer Rezession. In diesem Umfeld kam es wenig überraschend zu einer negativen Performance in nahezu allen Branchen: DAX 40 -12,3 %; EURO STOXX 50 -11,5 %; EPRA Europe -38,9 %.

Der Immobiliensektor war dabei überdurchschnittlich betroffen, was primär auf die Kapitalintensität des Geschäfts zurückzuführen sein dürfte. Steigende Renditen am Rentenmarkt beeinträchtigten dabei zusätzlich die relative Attraktivität von Immobilienaktien. Zumindest der kurzfristige Ausblick für Aktien deutscher Wohnimmobilien war in diesem Umfeld nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Wertsteigerung in den vergangenen Jahren besonders pessimistisch und sorgte für eine Underperformance in einem ohnehin schwierigen Umfeld. Die Vonovia Aktie

Branchenentwicklung

in %



Entwicklung des Aktienkurses

Vonovia SE DAX FTSE EPRA Europe EURO STOXX 50 Quelle: FactSet

in %

verlor im Jahresverlauf 54,6 % und notierte am Jahresende bei 22,02 €. Hier zeigte sich weiterhin die deutlich negative Korrelation mit Renditen auf Staatsanleihen.

Wir beobachten damit weiterhin ein zunehmendes Auseinanderlaufen der nach wie vor pessimistischen Kapitalmarkteinschätzung einerseits und der anhaltend robusten Entwicklung am Wohnimmobilienmarkt andererseits. Während der Kapitalmarkt eine massive Korrektur der Immobilienwerte einzupreisen scheint, erweisen sich die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, weiterhin als vergleichsweise stabil. Als Gründe sind hier insbesondere das aus Eigentümersicht günstige Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot in urbanen Regionen, die traditionell langfristigen Finanzierungen, steuerliche Aspekte sowie die strukturelle Dynamik auf der Einnahmeseite zu nennen.

Auch wenn sich die Vonovia Aktie im Jahr 2022 rückläufig entwickelt hat, sind wir weiterhin unverändert der Ansicht, dass die Vonovia Aktie zumindest mittel- bis langfristig die positive operative Entwicklung und letztendlich den Erfolg unseres Geschäftsmodells insgesamt widerspiegeln kann. Unsere Antworten auf die wesentlichen langfristigen Megatrends – Klimawandel, Urbanisierung und demografische Entwicklung – bleiben die dominierenden Treiber für unser Geschäft. Wir blicken optimistisch in die Zukunft und sind zuversichtlich, auch weiterhin wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Aktien der Vonovia SE in Anzahl Aktien auf XETRA betrug 2,5 Millionen Aktien im Jahr 2022. Gemessen in Euro wurden im Jahr 2022 pro Tag durchschnittlich Vonovia Aktien im Wert von 84 Mio. € gehandelt, was dem Niveau des Vorjahres entspricht.

Den höchsten Intraday-Kurs des Jahres erreichte die Vonovia Aktie am 2. Februar 2022 mit 51,30 € und den niedrigsten Intraday-Kurs am 13. Oktober 2022 mit 18,58 €.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 31. Dezember 2022 ca. 17,5 Mrd. €.

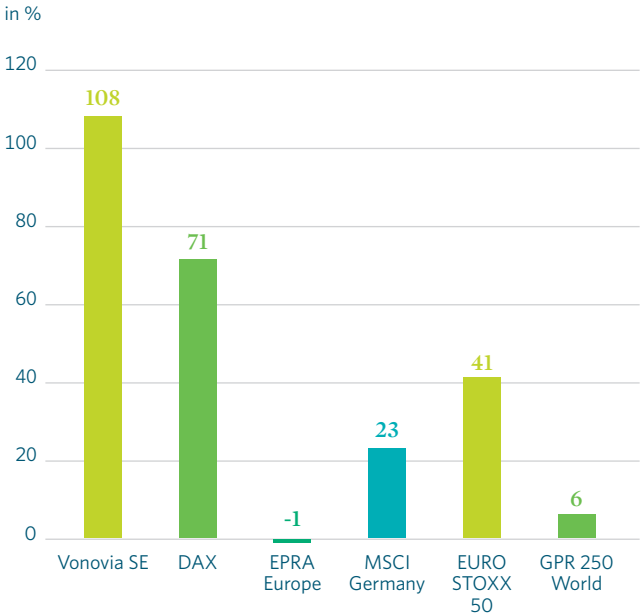
Index-Mitgliedschaften: Vonovia SE Mitglied im EURO STOXX 50, DAX 50 ESG und DJSI Europe

Vonovia ist seit 2020 Mitglied diverser Nachhaltigkeitsindizes, insbesondere des DAX 50 ESG und des Dow Jones Sustainability Index (DJSI Europe), was die erfolgreichen ESG-Aktivitäten und deren Fortschritt bei Vonovia bestätigt.

Langfristige Rendite

Ein Aktionär, der zum Zeitpunkt des IPO im Jahr 2013 Vonovia Aktien gekauft und gehalten hat sowie die Dividende jeweils wieder in Vonovia Aktien reinvestiert hat, konnte eine Wertsteigerung seines Aktiendepots um 108 % bis zum 31. Dezember 2022 verzeichnen und damit ein deutlich besseres Ergebnis erzielen als bei einer entsprechenden Investition in die Vergleichsindizes.

Rendite seit Vonovia IPO

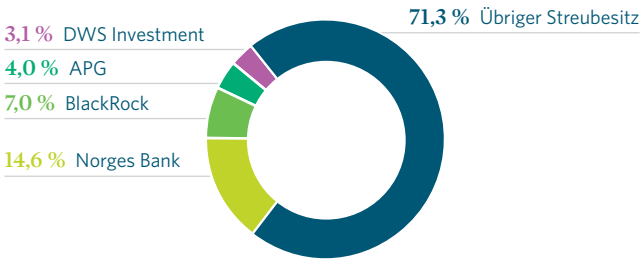


Die Wertentwicklung von VNA und DAX entspricht der Gesamtrendite der Aktionäre (Aktienkurs plus reinvestierte Dividenden); MSCI Germany, GPR 250 World, EURO STOXX 50 und EPRA Europe nur der Kursentwicklung der Aktien.

Aktionärsstruktur

Das Diagramm zeigt den Anteilsbesitz nach eigenen Erhebungen und/oder gemäß den von Aktionären gemeldeten Stimmrechten nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das aktuelle Grundkapital. Zu beachten ist, dass die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten sich seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

Wesentliche Anteilseigner (per 31. Dezember 2022)

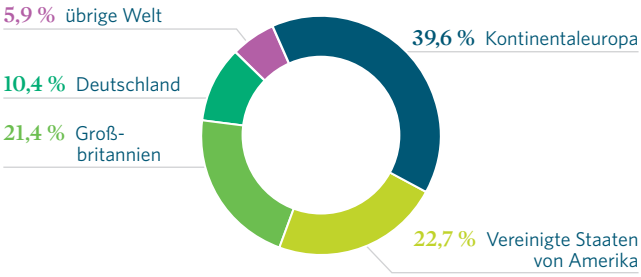


Nach der Streubesitzdefinition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 31. Dezember 2022 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 85,4 %. Die zugrundeliegenden **Stimmrechtsmitteilungen** sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

Analog zur langfristigen strategischen Ausrichtung von Vonovia ist auch die Mehrzahl der Investoren langfristig ausgerichtet. Zu den Anlegern zählen insbesondere Pensionskassen, Staatsfonds und Internationale Asset-Manager. Wir führen jedes Quartal eine Ermittlung bzw. Aktualisierung der Aktionärsstruktur durch. Zum Ende des Jahres 2022 haben wir ca. 95 % unseres Aktionariats ermittelt. Bei 89 % dieser Aktionäre handelt es sich um institutionelle Investoren, und rund 6 % entfallen auf Privatanleger. Die regionale Verteilung der Aktionäre stellt sich zum Ende des Jahres 2022 wie folgt dar:

Regionale Verteilung der institutionellen Investoren der Vonovia SE

Quelle: eigene Erhebung durch NASDAQ



Hauptversammlung 2022

Am 29. April 2022 fand die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE in virtueller Form statt. Die Aktionärinnen und Aktionäre haben sämtliche von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegten Beschlussvorlagen mit der dafür erforderlichen Zustimmung gebilligt. Zudem entlasteten sie Aufsichtsrat (98,03 % der Stimmen) und Vorstand (99,87 % der Stimmen) mit großer Mehrheit für das Geschäftsjahr 2021.

Die Hauptversammlung folgte dem Dividendenvorschlag in Höhe von 1,66 € von Aufsichtsrat und Vorstand, was einer Dividendenrendite von 3,4 % entspricht, bezogen auf den Schlusskurs des Jahres 2021 von 48,50 €. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Plus von 0,08 € – unter Berücksichtigung der durch die Kapitalerhöhung gestiegenen Anzahl an Aktien. Den Aktionärinnen und Aktionären stand es frei, zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende zu wählen. Es entschieden sich 47,85 % für eine Dividende in Form von Aktien.

Insgesamt waren 72,48 % des Grundkapitals vertreten.

Seit 2018 bietet das **Investorportal** unseren Aktionären die Möglichkeit, die Anmelde- und Abstimmungsformalitäten zur Hauptversammlung bequem online zu erledigen.

Investor-Relations-Aktivitäten

Vonovia hat im Jahr 2022 an insgesamt 26 Investorenkonferenztagen teilgenommen und 25 Roadshowtage durchgeführt. Darüber hinaus gab es diverse Teilnahmen an Anlegerforen sowie zahlreiche Einzelgespräche mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Im Jahr 2022 haben wir mehrere Hundert Gespräche mit Analysten und Investoren geführt.

Erfolgreiche Entwicklung der Vonovia Aktie in der Mehrjahresansicht

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Jahresschlusskurs (€)	16,06*	25,08*	26,76*	28,97*	38,80*	37,11*	45,00*	56,02*	48,50	22,02
Höchstkurs (€)*	17,62	25,08	31,15	34,51	39,26	41,88	45,78	58,33	56,64	51,14
Tiefstkurs (€)*	15,65	16,31	22,68	23,43	28,08	33,94	37,39	36,19	45,85	18,97
Anzahl der Aktien zum 31.12. (in Mio.)	251,5*	304,6*	497,2*	497,2*	517,6*	552,8*	578.6*	603,8*	776,6	795,8
Marktkapitalisierung zum 31.12. (in Mrd. €)	4,0	7,6	13,3	14,4	20,1	20,5	26,0	33,8	37,7	17,5
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (VWAP in Mio. €)*	1,3	12,3	45,2	41,2	47,6	55,8	65,9	85,7	84,2	84,2
Dividende je Aktie (€)	0,62*	0,70*	0,88*	1,05*	1,24*	1,35*	1,47*	1,58*	1,66	0,85**
Dividendenrendite (%)	3,9	2,8	3,3	3,6	3,2	3,6	3,3	2,8	3,4	3,9

* Werte sind TERP-adjusted (TERP 2015: 1,051 - Bezugsrechtskapitalerhöhung im Zusammenhang mit Südewo-Akquisition; TERP 2021: 1,067 – Bezugsrechtskapitalerhöhung im Zusammenhang mit Deutsche Wohnen Akquisition).
** Beabsichtigter Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung 2023.
Quelle der Kurse: FactSet

Dabei waren der Geschäftsausblick im veränderten Makroumfeld, die Kapitalstruktur, die Kapitalallokation und das Transaktionsgeschehen am Wohnimmobilienmarkt die dominanten Themen.

Nach zweijähriger, Corona-bedingter Pause fand am 27. September 2022 der siebte von Vonovia durchgeführte Capital Markets Day in Bochum statt. Mit Schwerpunkt auf dem ökologischen Aspekt des Megatrends Nachhaltigkeit haben wir mit ca. 50 Investoren und Analysten insbesondere die Themen „Internet of Things", das Dekarbonisierungstool sowie die Energiezentrale der Zukunft näher beleuchtet. Abgeschlossen haben wir den Capital Markets Day mit einer Property Tour in Bochum. Die Präsentationen, die im Zuge des Capital Markets Day gehalten wurden, stehen online auf der **Investor-Relations-Webseite** zum Download bereit.

Auch im Jahr 2023 werden wir unsere offene Kommunikation mit dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Roadshows, Konferenzen und Anlegerforen sind bereits geplant und können dem **Finanzkalender** auf unserer Investor-Relations-Webseite entnommen werden.

Positive Analysteneinschätzungen

Zum 31. Dezember 2022 verfassten 24 Analysten regelmäßig Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs zum Jahresende lag bei 37,23 € je Aktie. Es sprachen 71 % der Analysten eine Kaufempfehlung, 25 % eine Halten-Empfehlung sowie 4 % eine Verkaufsempfehlung aus.

Die Information, welche Banken regelmäßig über Vonovia berichten und die Aktie bewerten, entnehmen Sie bitte unserer **Investor-Relations-Webseite**.

Dividende

Die Folgen des russischen Angriffskriegs haben dazu geführt, dass die Notenbanken weltweit die Zinsen in einer nie dagewesenen Geschwindigkeit erhöhen mussten.

Unser langfristig stabiles Geschäftsmodell in einem regulierten Markt reagiert auf solche Veränderungen träge, mit den entsprechenden Auswirkungen auf unsere KPIs.

Mittel- und langfristig jedoch verstärkt das neue Umfeld die unser Geschäft treibenden Megatrends: zunehmend ungedeckte Nachfrage nach Wohnraum, besonders in den großen Städten, und die verstärkte Notwendigkeit der Fokussierung auf den Klimaschutz. Diese Entwicklungen werden unser Geschäft mittel- und langfristig wesentlich unterstützen.

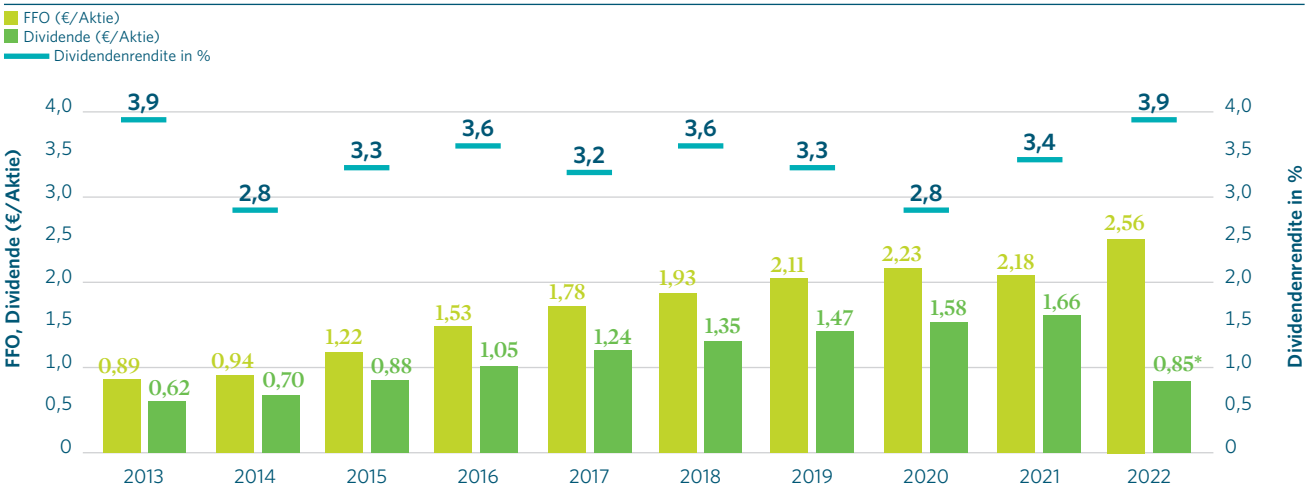
Die jährliche Entscheidung über die Auszahlung der Dividende ist originäres Recht der Aktionäre, und aktuell sehen wir im Wesentlichen zwei unterschiedliche Erwartungshaltungen.

Dividendenkontinuität hat für Vonovia eine hohe Priorität, und eine angemessene Dividende ist auch im jetzigen Umfeld ein wichtiges Ziel, nicht zuletzt aufgrund einer wesentlichen Gruppe von Aktionären, die für ihr Investment eine angemessene Dividende erwartet.

Im aktuellen Umfeld fordern viele unserer Eigentümer aber auch besondere Kapitaldisziplin. Daher halten wir es für angemessen, die Ausschüttungsquote für das Geschäftsjahr 2022 anzupassen und einen höheren Liquiditätsanteil einzubehalten.

Diese Entscheidung unterstreicht, dass wir bei aller Überzeugung über die mittel- und langfristige Stabilität unseres Geschäftsmodells die Wünsche unserer Aktionäre ernst nehmen.

Attraktive Dividende



FFO: 2013-2018: „FFO" entspricht FFO 1; ab 2019: „FFO" entspricht Group FFO. Die Jahre 2013-2014 sind TERP-adjusted. TERP 2015: 1,051 – Bezugsrechtskapitalerhöhung in Zusammenhang mit der Südewo-Akquisition. Die Jahre 2013–2020 sind TERP-adjusted. TERP 2021: 1,067 – Bezugsrechtskapitalerhöhung in Zusammenhang mit der Deutsche Wohnen-Akquisition.
* Beabsichtigter Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung 2023.

Vorstand und Aufsichtsrat sind von Vonovias Stabilität und dem Erfolg des Geschäftsmodells überzeugter denn je und bekräftigen grundsätzlich die etablierte und unverändert gültige Dividendenpolitik mit einer Ausschüttungsquote von ca. 70 % des Group FFO nach Minderheiten. Sie stellt auch künftig sicher, dass durch die Erlöse aus Recurring Sales und dem im Unternehmen verbleibenden Teil der Dividende genügend Mittel zur Verfügung stehen, um das Investitionsprogramm zu finanzieren.

Finanzierungsumfeld

Der Kapitalmarkt war im Jahr 2022 ganz besonders und anders, eben unbeständig. Der Start in das Jahr war bereits von vorsichtiger Zurückhaltung auf Investorenseite und leicht, aber dennoch steigenden Zinsen geprägt. Mit Beginn des Kriegs in der Ukraine stiegen die Zinsen in nicht mehr bekannte Dimensionen, während sich Aktienkurse immobilienwirtschaftlicher Unternehmen in die entgegengesetzte Richtung bewegten. Gestörte Lieferketten, Corona, massiv gestiegene Baukosten, Sorgen um Preise und Füllstände von Gas und Strom hatten Auswirkungen auf die gesamte Gesellschaft, insbesondere aber auf Immobilienunternehmen und ihre Mieter.

Die Zentralbanken setzten der lockeren Geldpolitik ein Ende, um vor allem der Inflation entgegenzuwirken. Im Juli 2022 vollzog die Europäische Zentralbank („EZB“) eine Kehrtwende in ihrer Geldpolitik und erhöhte den Leitzins erstmals nach Jahren von 0 % auf 0,5 %. Im weiteren Verlauf des Jahres gab es drei weitere Erhöhungen (September, Oktober und Dezember), Ende des Jahres lag der Leitzins bei 2,5 %. Die Rendite zehnjähriger deutscher Bundesanleihen, jahrelang im negativen Bereich, notierte Ende Dezember über 2,3 %. Darüber hinaus will die EZB ihre Anleihenbestände ab März 2023 schrittweise zurückfahren. Gelder aus auslaufenden Wertpapieren ihres billionenschweren, im Jahr 2015 eingeführten Asset Purchasing Programme („APP“) werden dann nicht mehr vollumfänglich reinvestiert. Bis zum Ende des 2. Quartals 2023 sollen die Bestände monatlich durchschnittlich um 15 Mrd. € verringert werden.

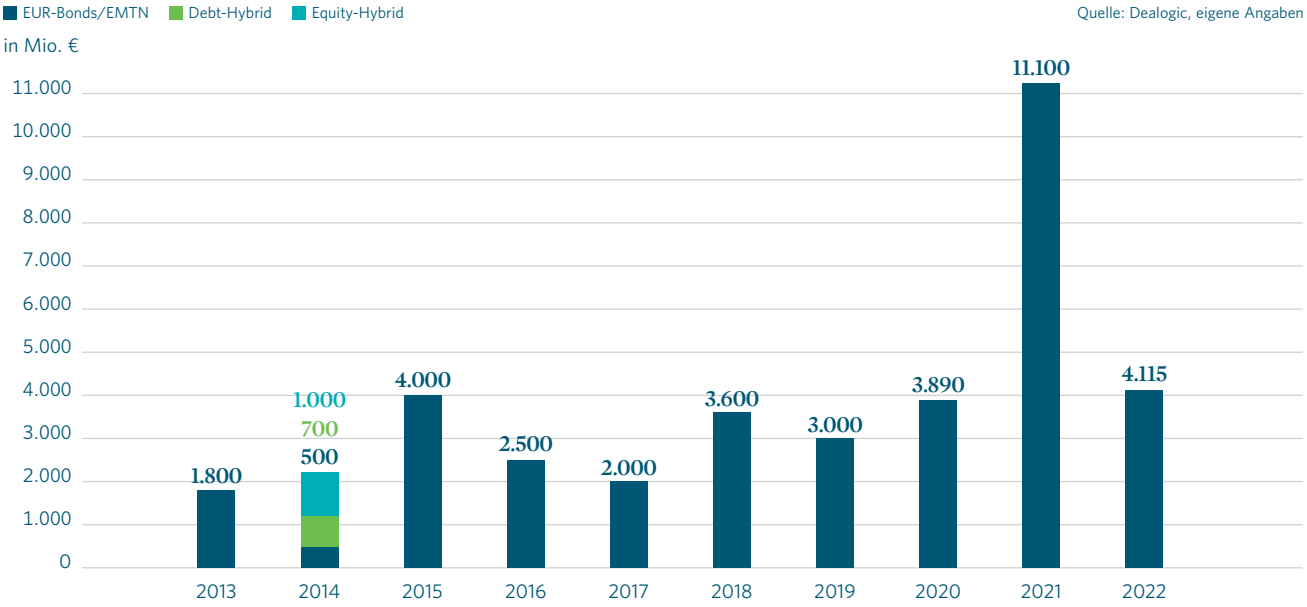
Bereits im Dezember 2021 hatte die US-amerikanische Federal Reserve („FED“) als größte Notenbank der Welt signalisiert, dass sie ihre Geldpolitik strafft. Der Leitzins, der seit März 2020 in der extrem niedrigen Spanne von 0,00 % bis 0,25 % lag, wurde seitdem schrittweise auf 4,25 % bis 4,50 % erhöht – der höchste Wert seit dem Jahr 2007.

Informationen zur Aktie (Stand 31. Dezember 2022)

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 € | 14,71 €*
Gesamtaktienanzahl	795.849.997
Grundkapital	795.849.997 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes	DAX 40, EURO STOXX 50, DAX 50 ESG, Dow Jones Sustainability Index Europe, STOXX Global ESG Leaders, EURO STOXX ESG Leaders 50, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und GPR 250 World

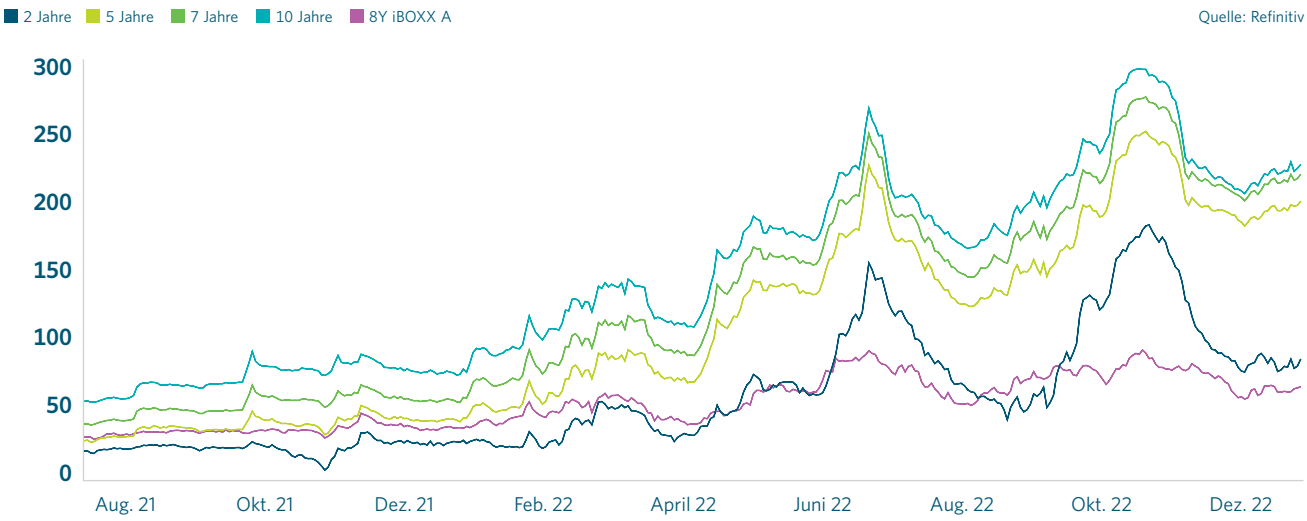
* TERP-adjusted.

Anleihe-Emissionsvolumen Vonovia pro Jahr (EUR-Anleihen ohne Wandelschuldverschreibungen)



Ab 2021 inkl. Deutsche Wohnen.

Spread-Entwicklung (in Basispunkten)



Insgesamt war es 2022 bereits die siebte Erhöhung, zuletzt hatte die FED viermal in Folge den Leitzins um 0,75 Prozentpunkte angehoben. Auch die Britische Notenbank Bank of England („BoE") hob im Dezember ihren Leitzins auf 3,50 % an. Damit straffte die BoE zum neunten Mal hintereinander den Leitzins um 0,5 Prozentpunkte.

Unter den größten Kapitalmarkt-Emittenten weltweit

Die Rating-Agentur Standard & Poor's bewertet die Kreditwürdigkeit der Vonovia SE und Deutsche Wohnen SE mit einem Long-Term Corporate Credit Rating von „BBB+" und einem Short-Term Credit Rating von „A-2". Im November wurde der Outlook von „positiv" auf „stabil" abgeändert. Zusätzlich wird die Vonovia SE von der in Berlin ansässigen Scope Group mit „A-" und stabilem Ausblick bewertet. Als dritte Ratingagentur hat Moodys im Mai 2021 erstmals ein Rating für Vonovia veröffentlicht, es liegt ebenfalls im Investment-Grade-Bereich. Das Rating wurde im November von „A3" mit stabilem Ausblick auf „Baa1" mit stabilem Ausblick abgesenkt.

Die erstklassige Bonität von Vonovia ermöglicht weiterhin einen uneingeschränkten Zugang zu den internationalen Kapitalmärkten. Anfang 2022 haben wir die bestehenden Green Bond Frameworks der Vonovia SE und von Deutsche Wohnen SE harmonisiert, um soziale Kriterien ergänzt und zu 100 % an der EU-Taxonomie ausgerichtet, was uns von dritter und unabhängiger Seite im Rahmen einer Second Party Opinion (SPO) bestätigt wurde. Im März 2022 haben wir erstmals grüne und soziale Anleihen in EUR und SEK auf Basis dieses neuen Sustainable Finance Frameworks begeben können.

In einer Phase, die für den Immobiliensektor sehr schwierig war, hat Vonovia im November 2022 erneut ihren exzellenten Kapitalmarktzugang unter Beweis gestellt, den Anleihemarkt für die Immobilienbranche wieder eröffnet und Liability Management betrieben. Mit einem Anleihe-Emissionsvolumen von 4,1 Mrd. € (2021: 11,1 Mrd. €) rangiert Vonovia (inkl. Deutsche Wohnen) nach Auswertung von Dealogic im Jahr 2022 erneut unter den Top 5 EUR-Investment-Grade-Emittenten weltweit (2021: ebenfalls Top 5 EUR-Investment-Grade-Emittenten). Die volumengewichteten durchschnittlichen Zinskosten der neuen Anleihen 2022 betragen 2,99 % (2021: 0,63 % p.a.) bei einer gewichteten durchschnittlichen Laufzeit von 6,5 Jahren (2021: 10,9 Jahre).

Ausblick auf die Kapitalmärkte

Mit 2022 ging ein turbulentes Jahr zu Ende, das von Wandel und Veränderungen geprägt war. Der Ukraine-Krieg löste neben Entsetzen auch folgenschwere Ereignisse aus. Industrie und Wirtschaft wurden mit steigender Inflation, steigenden Zinsen, erhöhten Energiepreisen und den damit verbundenen Unsicherheiten konfrontiert.

Vonovia hat 2022 aufgrund ihres Verschuldungsgrads, der deckungsstockfähigen Finanzierungen und der Investment-Grade-Ratings erneut erfolgreich bewiesen, dass die Fremdkapitalinstrumente von Vonovia nach wie vor ein sehr gefragtes Investment sind. Auch 2023 wird wieder ein Jahr voller Herausforderungen werden, denn ein Ende der gegenwärtigen Herausforderungen scheint nicht in Sicht zu sein. Wir sehen in den großen Herausforderungen dieser Zeit auch Chancen, denn die Bau- und Immobilienwirtschaft hat ein enormes Potenzial, nachhaltiger und klimafreundlicher zu werden. Hier möchten wir unserer Verantwortung gerecht werden und eine Vorreiterrolle einnehmen.

Prognostiziert wird eine leichte (technische) Rezession sowohl in den USA als auch in der Eurozone, gefolgt von einer unterdurchschnittlichen Erholung. Die Inflation wird sich im Jahr 2023 verlangsamen – FED und EZB dürften ihren Straffungszyklus nächstes Jahr beendet haben.