

Unternehmen und Aktie

Megatrends beschreiben unverändert das
makroökonomische Umfeld

Zuzug und Angebotsdefizit bestimmen den
Nachfrageüberhang im Wohnimmobiliensektor

Kapital- und Liquiditätsdisziplin als Handlungsmaxime
in Reaktion auf Inflation und gestiegene Zinsen

4	Brief des Vorstands
8	Bericht des Aufsichtsrats
18	Vorstand
20	Aufsichtsrat
21	Corporate Governance
30	Im Überblick
32	Vonovia SE am Kapitalmarkt

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

bei Vonovia haben wir eine klare Haltung, die unser Handeln seit vielen Jahren leitet. Eines unserer Leitmotive ist „Verstehen – Anpacken“. Unsere Botschaft darin: Wir beherrschen unser Geschäft. Und **wir nehmen die Herausforderungen an**. Unternehmerische Entscheidungen treffen wir mit Entschlossenheit. Dadurch haben wir uns in den vergangenen Jahren zu Europas führendem Wohnungsunternehmen entwickelt. Wir verbessern die Leistungen für unsere Mieterinnen und Mieter, wir steigern die Kundenzufriedenheit und senken die Kosten. Wir beteiligen uns an der Lösung gesellschaftlicher Aufgaben. Wir geben weit mehr als einer Million Menschen aus allen Teilen der Welt ein sicheres Zuhause. Dieser Verantwortung werden wir gerecht.

Trotz der wachsenden Unwägbarkeiten in der Welt hat sich an unserem Leitmotiv nichts geändert. Auch im vergangenen Jahr haben wir die Dinge in die Hand genommen. Wir haben nicht abgewartet, sondern gehandelt. Die Intensität der Zinswende war außergewöhnlich. Seit Bestehen der Bundesrepublik haben wir keinen so drastischen Zinsanstieg innerhalb so kurzer Zeit erlebt.

Unsere Antwort darauf: Kapitaldisziplin. Über die angepasste Investitionsstrategie, ein ambitioniertes Verkaufsprogramm und neue **Joint-Venture-Partnerschaften** ist es uns gelungen, die Bilanz wirkungsvoll zu entlasten. Unser Zugang zu Kapital bleibt in einem nach wie vor schwierigen Umfeld gut. Zu Jahresbeginn 2024 haben wir erstmals eine deutlich überzeichnete Anleihe am britischen Finanzmarkt platziert, gefolgt von unserem ersten Bond in Schweizer Franken. Dies zeigt: Internationale Kapitalgeber vertrauen uns. Auch bei den **Ratings** liegen wir stabil auf einem hohen Niveau.

2023 haben wir **Immobilienverkäufe einschließlich Joint-Venture-Strukturen** mit einem Volumen von rund 4 Mrd. € realisiert und damit unser ursprüngliches Jahresziel verdoppelt. Vor allem Transaktionen in Größenordnungen wie den unsrigen sieht man am Markt aktuell nur selten. Die Verkäufe der Wohnungen erfolgten nah am oder über dem Buchwert, die Veräußerung der Gewerbeimmobilien leicht darunter.

Die Anpassung unserer **Neubaustrategie** aufgrund der hohen Zinsen und Baukosten war dringend notwendig, einen kompletten Baustopp haben wir jedoch nicht beschlossen. Selbstverständlich stellen wir alle bereits begonnenen Projekte fertig. 2023 sind so 2.425 Wohneinheiten entstanden. Auch dieses Jahr werden wir in ähnlicher Größenordnung Wohnungen fertigstellen. Wir entwickeln auch weiterhin neue Bauprojekte; allerdings vorerst nur bis zum Baurecht. Damit setzen wir ein eindeutiges Signal: Es bleibt unser Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wir wollen und wir werden weiter bauen. Voraussetzung dafür sind jedoch verlässliche und langfristige Rahmenbedingungen der Politik sowie ein stabiles Marktumfeld.

Auch für den Klimaschutz nehmen wir weiterhin erhebliche Mittel in die Hand. Im vergangenen Jahr haben wir rund 1,5 Mrd. € in die **nachhaltige Qualität unserer Immobilien** investiert und halten an unserem Klimapfad fest: Bis 2045 werden wir einen nahezu klimaneutralen Bestand bewirtschaften. Auch das bleibt eine



Von links: **Daniel Riedl** Mitglied des Vorstands (CDO); **Arnd Fittkau** Mitglied des Vorstands (CRO); **Rolf Buch** Vorsitzender des Vorstands (CEO); **Philip Grosse** Mitglied des Vorstands (CFO); **Ruth Werhahn** Mitglied des Vorstands (CHRO)

anspruchsvolle Aufgabe. Finanziell, energietechnisch und operativ. 2024 werden wir unser Investitionsvolumen erhöhen und vor allem die energetische Sanierung verstärken. Zudem werden wir den Ausbau von Photovoltaik und den Einbau von Wärmepumpen vorantreiben.

Eine großartige Nachricht ist, dass wir seit dem 1. Oktober 2023 **Ruth Werhahn** als Personalvorständin an Bord haben. Sie ist eine ausgewiesene Expertin und bringt enorme Erfahrung mit. In den vergangenen zehn Jahren ist die Zahl unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um das Vierfache gewachsen. Sie stellen ihre Talente und Fertigkeiten Tag für Tag in den Dienst unserer Kundinnen und Kunden – und lösen damit unser wichtigstes Leistungsversprechen ein. Unser eigenständiges Personalressort wird uns helfen, unsere Attraktivität als Arbeitgeberin weiter zu erhöhen.

Werfen wir einen Blick auf die wirtschaftlichen Zahlen:

Unser **Kerngeschäft im Segment Rental** entwickelt sich weiter positiv. Es wird gestützt durch eine weiterhin niedrige Leerstandsquote und Synergien aus dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen. Das Adjusted EBITDA aus der Vermietung ist auf 2,4 Mrd € gestiegen und liegt trotz getätigter Verkäufe um 6,5 % über dem Vorjahresergebnis.

Das **Adjusted EBITDA Total** liegt inklusive des nicht strategischen Pflegegeschäfts bei 2,6 Mrd. €. Mit einem Anteil von 92 % am Gesamtgeschäft ist die Vermietung der mit Abstand größte Posten. Die Segmente Value-add, Development und Recurring Sales liegen marktbedingt erwartungsgemäß unter den Vorjahreswerten. Der **Group FFO** geht aufgrund der Zinsentwicklung auf 1,8 Mrd. € zurück. Pro Aktie weisen wir für 2023 einen Group FFO von 2,23 € aus. Damit haben wir unsere Prognose für 2023 hinsichtlich aller wesentlichen Kennzahlen eingehalten.

Unser Wohnungsportfolio ist zum Stichtag mit einer Leerstandsquote von 2,0 % faktisch **vollvermietet**. Die Steigerung der Mieten lag bei 3,8 %.

Zum Stichtag umfasst **unser Bestand** rund 546.000 Wohnungen und hat einen Verkehrswert von 83,9 Mrd. €. Der Rückgang des Portfoliowertes der Wohnimmobilien um 6,6 % im ersten Halbjahr 2023 sowie um 4,2 % im zweiten Halbjahr ist auf das veränderte Marktumfeld sowie die Verkäufe zurückzuführen. Positiv ist allerdings, dass sich der Trend im Jahresverlauf abgeschwächt hat. Infolge der Entwicklung des Verkehrswerts liegt der EPRA NTA mit 38,1 Mrd. € 16,6 % unter dem Wert vom Dezember 2022. Pro Aktie liegt der EPRA NTA zum Stichtag bei 46,82 €. Der Verschuldungsgrad LTV liegt pro forma bei 46,7 %. Der Zielkorridor von 40 bis 45 % bleibt weiterhin die relevante Bezugsgröße.

Auf Basis dieser wirtschaftlichen Entwicklung werden wir Ihnen am 8. Mai 2024, gemeinsam mit dem Aufsichtsrat, eine Dividende von 0,90 € pro Aktie vorschlagen. Dieser Vorschlag liegt rund 6% über der Dividende für das Jahr 2022. Aus unserer Sicht ist das eine gute Balance zwischen der weiterhin gebotenen Kapitaldisziplin und einer angemessenen Beteiligung am Geschäftsergebnis. Natürlich liegt die Entscheidung über die Dividende bei Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre. Wir hoffen jedoch, Ihnen mit unserem Vorschlag eine nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage zu bieten.

Was erwartet uns 2024?

Sicher ist: Es wird ein spannendes Jahr, für das wir uns ehrgeizige Ziele gesteckt haben. Wie gewohnt werden wir diese mit großer Leidenschaft verfolgen. Nach den äußerst erfolgreichen Verkäufen im Vorjahr wollen wir im Jahr 2024 Immobilien im Wert von 3 Mrd. € veräußern zur Stabilisierung des LTV. Wir werden für unsere Kundinnen und Kunden da sein, unseren Klimapfad weitergehen und wieder verstärkt in unsere Bestände investieren.

Künftig werden wir in unserem Steuerungssystem klarer zwischen der Ergebnisorientierung und der Liquiditätsorientierung unterscheiden. Damit tragen wir dem aktuellen Marktumfeld und der daraus resultierenden notwendigen Liquiditätssteuerung Rechnung. Unter Einbeziehung des aktuell wesentlich relevanteren Verkaufssegments, kann der Group FFO diese Trennschärfe nicht ausreichend abbilden. Er beinhaltet zwar die Ergebnisbeiträge von Veräußerungen, nicht aber deren gesamte Liquiditätszuflüsse. Insofern ist der Group FFO eine Mischung aus Ergebnis und Cash Flow und somit keine klare Steuerungsgröße.

Vonovia wird ausgehend vom Adjusted EBITDA zukünftig auf das Ergebnis vor Steuern (Adjusted Earnings Before Taxes, Adjusted EBT) überleiten und dieses als zentrale Ergebniskennzahl etablieren. Beim EBT handelt es sich um eine gängige Steuerungsgröße für Unternehmen; sie bietet damit eine hohe Transparenz und Vergleichbarkeit zu anderen Industrien. Das Adjusted EBT wird, wie das bestehende Adjusted EBITDA, um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte bereinigt. Im Gegensatz zum Group FFO beinhaltet dieses Adjusted EBT planmäßige Abschreibungen als Maß des Werteverzehrs, hingegen aber keine laufenden Ertragsteuern, da diese nicht Gegenstand der operativen Wertschöpfung sind.

Als führende Kennzahl der Innenfinanzierung und damit der Steuerung der Liquidität wird Vonovia zukünftig zusätzlich den Operating Free Cash-Flow (OFCF) ausweisen.

Die Rahmenbedingungen bleiben herausfordernd. Wir sehen jedoch auch positive Entwicklungen. Die jüngsten Inflationsdaten, die im Januar 2024 den niedrigsten Stand seit zweieinhalb Jahren erreichten, unterstützen das sich aufhellende Investitionsklima. Die Notenbanken signalisieren mindestens eine Zinsstabilität mit der Chance auf erste Zinssenkungen.

Wir haben unseren Weg so abgesteckt, dass wir zu jeder Zeit aus einer Position der Stärke handeln: Unsere unbesicherten Verbindlichkeiten sind unter Berücksichtigung der aktuellen Anleiheemissionen bereits bis zum 3. Quartal 2025 vollständig gedeckt.

Für das Geschäftsjahr erwarten wir einen Adjusted EBITDA-Beitrag in der Spanne von 2,55 bis 2,65 Mrd. €, das Adjusted EBT wird voraussichtlich in der Spanne von 1,70 bis 1,80 Mrd. € liegen. Ab 2024 werden wir das zum Verkauf stehende Pflegegeschäft nicht länger als Segment führen und das Development to Hold zwar in der Bewertung, jedoch nicht mehr im Adjusted EBITDA, ausweisen. Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung werden wir uns ab dem Zeitpunkt, ab dem wir sicher wissen, dass die Bewertung von Immobilien die Talsohle erreicht hat, wieder stärker auf die Steigerung unserer Erträge konzentrieren.

Die Ablösung des Group FFO erfordert eine neue Basis für die Dividende ab 2024. Ziel ist eine solide Dividende, die sich am Adjusted EBT orientiert und jederzeit eine ausreichende Finanzierung für Investitionen sicherstellt. Wie in den vergangenen Jahren auch, werden die Aktionäre wieder die Wahl zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende haben.

Zum Schluss noch ein persönliches Wort:

Seit Anfang des Jahres sind mehr als eine Million Menschen in Deutschland aufgestanden, um gegen Rechtsextremismus zu demonstrieren. Diese friedlichen Demonstrationen sind ein starkes Zeichen für unsere Demokratie und für Werte, die zahlreiche Länder weltweit teilen. Ruth Werhahn, Arnd Fittkau, Philip Grosse, Daniel Riedl und ich – als gesamter Vorstand von Vonovia – teilen diese Werte. Die Entschlossenheit der Menschen macht Mut.

Vonovia ist wie Deutschland selbst: vielseitig, tolerant, menschenfreundlich und angewiesen auf Zuwanderung. Denken Sie zum Beispiel an das Ruhrgebiet: Nur durch Zuwanderung konnte diese Region ihre wirtschaftliche Kraft entfalten und Wohlstand für die Menschen in ganz Deutschland bringen.

Lassen Sie uns im Geiste dieses Zusammenhalts und dieser Offenheit die Aufgaben für 2024 mit einer positiven Haltung angehen – gemeinsam mit meinem Vorstandsteam, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, unseren Geschäftspartnern und mit Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre.

Bochum, im März 2024

Ihr

Rolf Buch



Rolf Buch (CEO)

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

an den Kapitalmärkten haben sich die Rahmenbedingungen in den vergangenen beiden Jahren deutlich verändert. Mit der abrupten Zinswende geriet die Wirtschaft – und mit ihr der Immobilienmarkt – stark unter Druck. Auch bei Vonovia waren diese Entwicklungen zu spüren. Besonders sichtbar wurde dies in den vorzunehmenden Wertanpassungen auf den Immobilienbestand und in der Entscheidung des Vorstands, die Investitionspolitik vor allem im Hinblick auf das Neubaugeschäft anzupassen.

In einem schwierigen Umfeld schlug der Vorstand für die Herausforderungen 2023 einen angemessenen Lösungsweg ein. Durch selektive Portfolioverkäufe und verstärkte Kostendisziplin gelang es, dass der Konzern weiter auf einem stabilen Fundament ruht. Eine zentrale Säule bleibt dabei das intakte Geschäftsmodell, aus dem heraus Vonovia ihre Kundinnen und Kunden auch im vergangenen Jahr verlässlich begleitet hat.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2023 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 2023

Mitglied	Aufsichtsrat	Prüfungsausschuss	Präsidial- und Nominierungsausschuss	Finanzausschuss	Governance- und Nominierungsausschuss	Prüfungs-, Risiko- und Compliance-ausschuss	Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeits-ausschuss	Personal- und Vergütungsausschuss	Teilnahmequote in %
Jürgen Fitschen*	2/2	-	2/2	2/2	-	-	-	-	100
Vitus Eckert	7/7	2/2	-	-	3/3	2/2	-	-	100
Prof. Dr. Edgar Ernst*	2/2	2/2	-	-	-	-	-	-	100
Jürgen Fenk	7/7	2/2	-	-	-	-	5/5	3/3	100
Dr. Florian Funck	7/7	2/2	-	-	-	2/2	-	3/3	100
Dr. Ute Geipel-Faber	7/7	-	-	2/2	-	2/2	-	-	100
Dr. Daniela Gerd tom Markotten**	5/5	-	-	-	-	-	4/5	-	90
Matthias Hünlein	6/7	-	2/2	-	-	2/2	-	-	91
Daniel F. Just*	2/2	-	-	1/2	-	-	-	-	75
Hildegard Müller	6/7	-	2/2	-	-	-	5/5	-	93
Dr. Ariane Reinhart	7/7	-	2/2	-	3/3	-	-	3/3	100
Clara-Christina Streit	7/7	-	2/2	2/2	3/3	-	5/5	3/3	100
Christian Ulbrich	6/7	-	-	2/2	-	-	3/5	-	79

* Aufsichtsratsmitglied bis 17. Mai 2023.

** Aufsichtsratsmitglied ab 17. Mai 2023.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat bestand im vergangenen Geschäftsjahr aus zwölf bzw. seit Ablauf der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 zehn Mitgliedern. Als Gremium standen wir 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 standen mein Vorgänger Herr Jürgen Fitschen und ich als Aufsichtsratsvorsitzende auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in einem regelmäßigen und engen Austausch. Die Arbeitnehmervertretungen wurden in die Kommunikation wesentlicher Unternehmenssachverhalte durch 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.

Im vergangenen Jahr entschlossen wir uns zur Vornahme einer Effektivitätsprüfung im Aufsichtsratsgremium unter

Einbindung eines erfahrenen externen Beratungsunternehmens. Die Evaluation erfolgte Ende Dezember 2023. Sie ergab, dass unser Gremium sowohl in der Gesamt- als auch in der Ausschussarbeit effizient arbeitet. Im 1. Quartal 2024 werden wir die Evaluationsergebnisse noch einmal gesondert aufgreifen, um die Umsetzung von darin getroffenen Handlungsempfehlungen zu prüfen.

Aufgabenschwerpunkte

Gemäß den uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns auch im Geschäftsjahr 2023 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. Neubauminvestitionen. Auch zu den Themen Digitalisierung, Portfoliostrategie und Regulierung tauschten wir uns mit dem Vorstand eingehend aus.

Nach wie vor zentral blieb für unser Gremium auch das Thema Governance. Die regulatorischen Vorgaben erfordern auch im Weiteren eine Analyse der Geschäftsaktivitäten und entsprechende Umsetzungen. Diese wird unser Gremium aufmerksam begleiten.

Darüber hinaus beschäftigten wir uns eingehend mit der zukünftigen Aufstellung von Aufsichtsrat und Vorstand. Im Hinblick auf den Vorstand besprachen wir die Führungsauf-

stellung einschließlich möglicher Nachfolgeregelungen. Im Aufsichtsrat stand 2023 die Neu- und Wiederbesetzung von zahlreichen Aufsichtsratsmandaten an. Diese wurde im Rahmen einer strategischen Nachfolgeplanung beraten und vorbereitet.

Die 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 2023 trat der Aufsichtsrat insgesamt siebenmal zu Beratungen und Beschlussfassungen zusammen: viermal in Form einer Präsenzsitzung (März, Mai, September, Dezember) und dreimal über Videokonferenz (Februar, August, Oktober). Siebenmal traf das Gremium Entscheidungen im schriftlichen Verfahren (Februar, April, dreimal Mai, zweimal Dezember).

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 bzw. an die Vorsitzende des Aufsichtsrats mitgewirkt.

Die Teilnahmequote an den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen lag im Durchschnitt bei 96 %. 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 schriftlichen Beschlussfassungen

Am **28. Februar 2023** trat der Aufsichtsrat im Wege einer Videokonferenz zu einer außerordentlichen Sitzung zusammen. Zentraler Besprechungsgegenstand war das Joint-Venture-Vorhaben mit Apollo. Nach ausführlicher Erörterung der wesentlichen wirtschaftlichen und rechtlichen Parameter genehmigten wir die vom Vorstand vorgeschlagene Joint-Venture-Transaktion und ermächtigten ihn zu den abschließenden Verhandlungen sowie zur Unterzeichnung des Vertrags. Weiterhin besprachen wir Überlegungen zur möglichen Dividende und nahmen die Erkenntnisse aus der Governance-Roadshow auf. Darüber hinaus befassten wir uns mit Personalangelegenheiten des Vorstands und des Aufsichtsrats. Den Erörterungen zu Personalthemen des Vorstands ist eine Beschlussfassung im schriftlichen Verfah-

ren am 20. Februar 2023 über Anpassungen in den Dienstverträgen vorausgegangen.

Am **16. März 2023** trat unser Gremium zur Bilanz feststellenden Sitzung zusammen. Wir billigten den Jahres- und Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 einschließlich des zusammengefassten Lageberichts sowie der nichtfinanziellen Erklärung (NFE). Ferner billigten wir den ESG-Bericht, den Vergütungsbericht sowie den Aufsichtsratsbericht für das Jahr 2022.

Wir stimmten dem Vorschlag an die Hauptversammlung zur Ergebnisverwendung sowie dem Vorschlag zum Bezug der Dividendengewährung alternativ in bar oder über Aktien zu. Im Zuge dessen übertrugen wir entsprechende Befugnisse zur Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2022 an den Finanzausschuss. Der Empfehlung des Prüfungsausschusses, die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Essen zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 sowie zum Prüfer für die prüferische Durchsicht von Zwischenfinanzberichten für das Geschäftsjahr 2023 und das 1. Quartal 2024 zu bestellen, gaben wir unsere Einwilligung. Ferner beauftragten wir PwC mit der prüferischen Durchsicht der nichtfinanziellen Konzernklärung und der ESG-Berichterstattung sowie des Nachhaltigkeitsberichts für das Geschäftsjahr 2023.

Neben der Gesamtperformance des Konzerns erörterten wir die operative und wirtschaftliche Situation insbesondere in den Segmenten Development, Value-add und Pflege. Zu den weiteren Beratungsthemen zählten die Kapitalmarktentwicklung, das Joint-Venture-Vorhaben mit dem potenziellen Partner Apollo und weitere Bestandsveräußerungen.

Ein außerordentlicher Besprechungspunkt war ein Compliance-Fall, der am 6. März zu einer Durchsichtung in der Unternehmenszentrale geführt hat. Der Vorstand erläuterte, dass Vonovia in dem Ermittlungsverfahren als Geschädigte geführt werde. Er berichtete uns detailliert die Zusammenhänge sowie die durch ihn getroffenen bzw. eingeleiteten Maßnahmen. Der Vorstand versicherte uns, dass sich auf Basis der vorliegenden Erkenntnislage keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Vonovia ergeben. Die Ausführungen nahmen wir billigernd zur Kenntnis.

Unter dem Tagesordnungspunkt Personalangelegenheiten berieten wir über Vergütungsthemen des Vorstands (u. a. Zielvereinbarungen, Short- und Long-Term-Incentive-Pläne, die Zielerreichung des Short-Term-Incentive-Plans 2022, die Auszahlung der Long-Term-Incentive-Plan-Tranche 2019) und fassten diesbezügliche Beschlüsse. Wir berieten und beschlossen über die Wahlvorschläge an die Hauptversammlung in Bezug auf die Besetzung des Aufsichtsrats.

Mit Blick auf den Vorstand besprachen wir die Einrichtung eines Vorstandsressorts Personal (CHRO) und eine entsprechende Besetzung.

Im schriftlichen Verfahren stimmten wir am **23. April 2023** dem Joint Venture mit dem Investor Apollo über eine Beteiligung am Südewo-Portfolio zu. Am 3. Mai 2023 beschlossen wir im schriftlichen Verfahren zwei vertragliche Regelungen mit Vorstandsmitgliedern und eine Anpassung der Geschäftsverteilung im Vorstand.

Im Anschluss an die Hauptversammlung fand sich unser Gremium am **17. Mai 2023** zur konstituierenden Sitzung zusammen. Darin wurde Clara-Christina Streit zur Vorsitzenden und Vitus Eckert zu ihrem Stellvertreter gewählt. Im Anschluss fassten wir einen Beschluss über die Anpassung der Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat sowie für den Vorstand und wählten die Aufsichtsratsausschüsse gemäß der neuen Geschäftsordnung. In den Governance- und Nominierungsausschuss wurden Clara-Christina Streit (als Vorsitzende), Vitus Eckert und Dr. Ariane Reinhart gewählt. Zu Mitgliedern des Personal- und Vergütungsausschusses wurden Dr. Ariane Reinhart (als Vorsitzende), Jürgen Fenk, Dr. Florian Funck und Clara-Christina Streit gewählt. In den Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss wurden Dr. Florian Funck (als Vorsitzender), Vitus Eckert, Dr. Ute Geipel-Faber und Matthias Hünlein berufen. Der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss wurde durch Jürgen Fenk (als Vorsitzender), Dr. Daniela Gerd tom Markotten, Hildegard Müller, Clara-Christina Streit und Christian Ulbrich besetzt. In einer Videokonferenz am **3. August 2023** bestätigten wir diese Beschlussfassungen.

Am **6. und 7. September 2023** befasste sich unser Gremium im Rahmen einer Doppelsitzung eingehend mit der Strategie des Unternehmens. Gemeinsam mit dem Vorstand erörterten wir im ersten Sitzungsteil die veränderten Rahmenbedingungen auf den Kapitalmärkten und deren Auswirkungen auf Vonovia. Der Vorstand erläuterte uns die Maßnahmen, die das Unternehmen als Antwort auf die Abwertung des Bestands zur Sicherung der finanzwirtschaftlichen Stabilität getroffen hat, und stellte Szenarien für das weitere Vorgehen in der Zukunft vor. Wir bestärkten den Vorstand in seinem strategischen Vorgehen unter Berücksichtigung der Themen Bilanzstabilität, Kostendisziplin und Wahrnehmung am Kapitalmarkt (inklusive Rating).

Im zweiten Sitzungsteil setzten wir die strategische Beratung fort. Wir befassten uns mit dem Unternehmensleitbild, dem Geschäftsmodell im Kontext der Megatrends, den Potenzialen der Bewirtschaftungsplattform, der Optimierung von Kapitalstruktur und Kapitalkosten sowie mit dem Investmentprogramm. Weitere Besprechungsgegenstände waren Entwicklungsmöglichkeiten für die Segmente

Value-add und Development sowie Handlungsoptionen für die Auslandsgesellschaften.

Darüber hinaus beschäftigten wir uns eingehend mit den Berichten aus den neu gebildeten Ausschüssen: Wir stimmten der Empfehlung des Governance- und Nominierungsausschusses zu, für die perspektivische Nachfolgeplanung für den Vorstand eine professionelle Unterstützung vorzusehen und dafür ein Personalberatungsunternehmen zu beauftragen. Daneben befassten wir uns mit den externen Beratungsangeboten für die vorgesehene Effektivitätsprüfung des Aufsichtsrats. Der Personal- und Vergütungsausschuss berichtete von den Ergebnissen aus der Überprüfung des Vergütungssystems auf Corporate-Governance-Konformität und die Marktüblichkeit der Vergütungsbestandteile.

Am **25. Oktober 2023** berieten wir in einer außerordentlichen Videokonferenz gemeinsam mit dem Vorstand über ein weiteres Joint Venture mit Apollo und in Verbindung damit über die Anteilsveräußerung eines ausgewählten Wohnungsportfolios. Wir ermächtigten den Vorstand, die Verhandlungen zu finalisieren und die Verträge abzuschließen.

In der Präsenzsitzung des Aufsichtsrats am **5. und 6. Dezember 2023** erörterten wir eingehend das vom Vorstand vorgelegte Budget 2024 und unter anderem die Berichte aus den Ausschüssen: Im ersten Sitzungsteil am **5. Dezember 2023** befassten wir uns im Wesentlichen mit Angelegenheiten des Aufsichtsrats und Personalangelegenheiten des Vorstands. Auf Empfehlung des Governance- und Nominierungsausschusses entschieden wir die Vornahme einer Effektivitätsprüfung im Gremium mit Unterstützung eines erfahrenen externen Beratungsunternehmens.

Weiterhin sprachen wir über die Themen, die im Kontext der Weiterbildung unseres Gremiums berücksichtigt werden sollen, und bestätigten unseren Entschluss, bei den Fortbildungen auch zukünftig die spezifischen Themen des Wohnimmobilien-Sektors und der Governance zu berücksichtigen. Im Zuge dessen nutzten wir auch die Vortragsangebote des Managements und der Führungskräfte. Wir befassten uns intensiv mit der Mietenentwicklung, dem Mietspiegel und seiner Anwendung sowie mit den Auswirkungen seiner Anwendung auf die Geschäftsentwicklung.

In den Beratungen zu den Personalangelegenheiten erörterten wir die Nachfolgeplanung in den Gremien Vorstand und Aufsichtsrat. Hierbei wird der Governance- und Nominierungsausschuss von einem Personalberatungsunternehmen unterstützt. Auf Basis der Auswertung von erfolgten Market-Mappings auf Grundlage zuvor ermittelter Qualifikationsprofile haben wir einen Pool von möglichen Kandidaten für etwaige Nachbesetzungen in den Gremien zusammengeführt. Diese Auflistungen von potenziellen Kandidaten

werden gepflegt, um die Nachfolgeplanungen durch die Aufsichtsratsgremien abzusichern.

Unter Einbindung eines erfahrenen Vergütungsberaters befassten wir uns mit der Vorstandsvergütung und stellten fest, dass die Marktüblichkeit gegeben ist. Wir folgten der Empfehlung des Personal- und Vergütungsausschusses und bestätigten die Angemessenheit der Vergütung der Vorstandsmitglieder. Im Zuge dessen erörterten wir, ob mit den Vorstandsmitgliedern ein individuelles Leistungskriterium in der variablen Vergütung (Short Term Incentive) vereinbart werden soll.

Im Weiteren schlossen wir uns der Empfehlung des Governance- und Nominierungsausschusses an, eine aktualisierte Entsprechenserklärung abzugeben.

Im Mittelpunkt des zweiten Teils der Aufsichtsratsitzung am **6. Dezember 2023** stand die Budget- und Mittelfristplanung des Vorstands. Dieser informierte uns über die aktuelle Geschäftsentwicklung und erläuterte seine wesentlichen Planungsannahmen für 2024 und darüber hinaus. Dabei ging der Vorstand unter anderem auch auf die Entwicklungsmöglichkeiten für das Segment Development ein. Wir genehmigten das vorgelegte Budget 2024 und nahmen die vorstandsseitig vorgestellte Fünfjahresplanung zur Kenntnis.

Am **18. Dezember 2023** genehmigten wir im schriftlichen Verfahren die Zielwerte des Sustainability Performance Index (SPI) für das Budget 2024.

Ebenfalls am **18. Dezember 2023** entschieden wir im schriftlichen Verfahren, mit den Vorstandsmitgliedern ein Individualziel im Rahmen der variablen Vergütung zu vereinbaren. Die Festsetzung der individuell zu leistenden Beiträge der Vorstandsmitglieder soll im 1. Quartal 2024 erfolgen.

Ausschüsse und Ausschussarbeit

Zur effektiven Wahrnehmung unserer Aufgaben haben wir im Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet. Die Ausschüsse bereiten Themen vor, die in unserem Gremium beraten bzw. beschlossen werden. Darüber hinaus fassen sie Beschlüsse, die wir aus dem Gesamtgremium an sie delegiert haben.

Bis zur Hauptversammlung am 17. Mai 2023 wurde unsere Arbeit durch drei Ausschüsse unterstützt: den Prüfungsausschuss, den Finanzausschuss sowie den Präsidial- und Nominierungsausschuss.

In der konstituierenden Sitzung am 17. Mai 2023 haben wir die Aufgaben und Schwerpunktthemen auf vier Ausschüsse verteilt. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss ging im Governance- und Nominierungsausschuss und im Personal-

und Vergütungsausschuss auf. Dabei wurden Aufgaben neu zugeordnet, und es kamen Aufgaben hinzu.

- > **Governance- und Nominierungsausschuss:** Er berät regelmäßig über die langfristige Nachfolgeplanung für den Vorstand und Aufsichtsrat sowie über die Corporate Governance der Gesellschaft.
- > **Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss:** Er befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, Bewertungsfragen, der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionsystems sowie der Abschlussprüfung und der Compliance.
- > **Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss:** Er berät den Vorstand in den Themen Unternehmens- und Bereichsstrategie sowie im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsstrategie, insbesondere der Planung des strategischen Rahmens für alle konzernweiten Nachhaltigkeitsmaßnahmen und in Angelegenheiten mit strategischer Bedeutung für die Gesellschaft und für mit ihr verbundene Unternehmen. Ferner berät er den Vorstand in Fragen der Digitalisierung der Gesellschaft, darunter zu den Themen technologische Innovation und Transformation.
- > **Personal- und Vergütungsausschuss:** Er bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats über die Einführung und Änderung des Vergütungssystems für den Vorstand vor, einschließlich der wesentlichen Vertragselemente, Ziele und Performance, sowie die Festsetzung der konkreten Vergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder. Darüber hinaus berät er den Vorstand zu Fragen der Personalstrategie (einschließlich Employer Branding, Personalentwicklung, Performance-Management, Vergütung) sowie Restrukturierungsmaßnahmen.

Die Details zur Bildung der Ausschüsse und ihren Aufgaben wurden in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat aufgenommen und werden in der Erklärung zur Unternehmensführung erläutert.

Der Prüfungsausschuss bzw. Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss stand im Rahmen der quartalsweise stattfindenden Sitzung in einem engen Austausch mit dem Abschlussprüfer. Auch im Vorfeld der quartalsweise stattfindenden Prüfungsausschusssitzungen standen der Ausschuss, vertreten durch den Vorsitzenden, und der Abschlussprüfer in einem regelmäßigen Dialog.

Neben dem regelmäßigen Dialog zwischen dem Prüfungsausschuss bzw. Governance- und Nominierungsausschuss und dem Abschlussprüfer im Rahmen der quartalsweise stattfindenden Sitzung erfolgt auch regelmäßig ein Austausch zwischen dem Vorsitzenden des Prüfungsausschus-

ses und dem Abschlussprüfer, insbesondere im Vorfeld der quartalsweisen Prüfungsausschusssitzungen.

Prüfungsausschuss (bis 17. Mai 2023)

Der Prüfungsausschuss bestand bis zur Hauptversammlung 2023 aus vier Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Prof. Dr. Edgar Ernst inne. Die weiteren Mitglieder waren Vitus Eckert, Jürgen Fenk und Dr. Florian Funck. Jürgen Fitschen und Clara-Christina Streit nahmen an den Sitzungen im Jahr 2023 als ständige Gäste teil. Der Prüfungsausschuss kam 2023 zu zwei Sitzungen zusammen (März, Mai).

Am **15. März 2023** befasste sich der Ausschuss in einer Hybridsitzung mit der Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022 sowie des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2022. Bei der Prüfung bezog der Ausschuss die Berichte der Gesellschaft sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers KPMG ein. Der Abschlussprüfer prüfte die für das Geschäftsjahr 2022 geforderte Darstellung des Konzernabschlusses im European Single Electronic Format (ESEF) und bestätigte eine gesetzeskonforme Anwendung. Für die nichtfinanzielle Erklärung einschließlich der Taxonomie-Berichterstattung gemäß Limited Assurance erteilte KPMG ebenfalls eine einwandfreie Prüfungsbescheinigung.

Der Ausschuss sprach an den Aufsichtsrat die Empfehlung aus, den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 festzustellen sowie den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 zu billigen. Auch für die nichtfinanzielle Erklärung und den ESG-Bericht der Vonovia SE empfahl der Ausschuss die Billigung. Dem Vorschlag des Vorstands zur Ergebnisverwendung stimmte der Prüfungsausschuss zu.

Der bereits getroffenen Entscheidung in einem durchgeführten Auswahlverfahren folgend, empfahl der Ausschuss dem Aufsichtsrat, für das Geschäftsjahr 2023 PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer sowie zum Prüfer für die prüferische Durchsicht der Zwischenfinanzberichte für das Geschäftsjahr 2023 zu bestellen.

Weiterhin befasste sich der Prüfungsausschuss mit dem Jahresbericht 2022 der Internen Revision sowie mit einem Compliance-Fall, der über ein Ermittlungsverfahren gegen aktuelle sowie ehemalige Mitarbeiter zu einer Durchsuchung in der Unternehmenszentrale geführt hatte. Er informierte sich eingehend über die Hintergründe, den Sachstand und die vom Unternehmen getroffenen Maßnahmen. Letztere nahm er billigend zur Kenntnis, verbunden mit der Bitte, über den weiteren Verlauf regelmäßig informiert zu werden. Die Berichte der Revision zum Internen Kontrollsystem nahm der Ausschuss ebenfalls billigend zur Kenntnis.

Am **3. Mai 2023** befasste sich der Prüfungsausschuss im Rahmen einer Hybridsitzung mit dem verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2023. Der neue Prüfer PwC bestätigte, dass der Übergang auf das Mandat reibungslos erfolgt sei. Der Ausschuss nahm die Berichterstattung des Abschlussprüfers und den verkürzten Konzernzwischenabschluss nebst Zwischenmitteilung zum 31. März 2023 zustimmend zur Kenntnis. Er beriet sich mit dem Vorstand über die wirtschaftliche Entwicklung im Konzern sowie in den Segmenten, die Bewertung des Bestands sowie geplante Transaktionen.

In Verbindung mit dem Compliance Report besprach der Ausschuss auch in dieser Sitzung eingehend den Stand der laufenden Untersuchung zum oben erwähnten Compliance-Fall. Weiterhin befasste sich das Gremium mit der Risikotragfähigkeit des Konzerns, dem Bericht zum Risikomanagement, dem Bericht zur steuerlichen Lage des Unternehmens sowie mit dem Statusbericht der internen Revision.

Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss (ab 17. Mai 2023)

Der Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Report bestand im Berichtsjahr aus vier Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Dr. Florian Funck inne. Die weiteren Mitglieder waren Vitus Eckert, Dr. Ute Geipel-Faber und Matthias Hünlein. Clara-Christina Streit nahm an den Sitzungen als ständiger Gast teil. Der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss kam 2023 zu zwei Sitzungen zusammen (August, November).

In seiner ersten Zusammenkunft stimmte sich der Ausschuss am **3. August 2023** in einer Hybridsitzung zur zukünftigen Organisation der Zusammenarbeit sowie zu den künftigen Schwerpunkten der Ausschussarbeit ab. Es wurde beschlossen, die Prüfungsgesellschaft noch stärker in die Sitzungsthemen einzubeziehen. Der Ausschuss beriet über den Konzernhalbjahresabschluss nebst Zwischenberichterstattung zum 30. Juni 2023 und nahm diesen zustimmend zur Kenntnis. Der Ausschuss billigte das Prüfungsbudget 2023 sowie den Mehrprüfaufwand für 2022. Weitere Beratungsthemen waren die Immobilienbewertung und die Compliance einschließlich des aktuellen Compliance-Falls.

Am **2. November 2023** erörterte der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss in einer hybriden Sitzung den verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2023 und nahm diesen zustimmend zur Kenntnis. Gegenstand der Beratungen waren u. a. der Bericht der Gesellschaft und des Wirtschaftsprüfers. Der Ausschuss erörterte gemeinsam mit dem Vorstand u. a. die Erfolge bei den Verkaufsprojekten, Finanzierungsthemen und Kreditratings sowie die Prognose 2023 und den Ausblick 2024.

Der Abschlussprüfer stellte das Vorgehen im Rahmen der Abschlussprüfung und die Qualitätssicherung vor. Weiterhin wurden folgende Key Audit Matters erläutert: die Bewertung der Investment Properties, der Goodwill-Impairment-Test, die Bewertung der Developmentprojekte und die Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen.

Der Ausschuss informierte sich eingehend über die Bedeutung der Cyber-Security für den Vonovia Konzern und den Umsetzungsstand der Cyber-Security-Maßnahmen. Weitere Themen waren die Risikoentwicklung im 2. Halbjahr 2023, wesentliche Rechtsstreitigkeiten, potenzielle Interessenkonflikte, der Compliance-Bericht und der Bericht der Internen Revision zum Stand der Prüfungen. Dem Prüfungsplan der Internen Revision für das Geschäftsjahr 2024 erteilte der Ausschuss seine Genehmigung.

Finanzausschuss (bis 17. Mai 2023)

Der Finanzausschuss bestand 2023 aus fünf Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Frau Clara-Christina Streit inne. Die weiteren Mitglieder waren Jürgen Fitschen, Dr. Ute Geipel-Faber, Daniel F. Just und Christian Ulbrich. Der Finanzausschuss trat im Berichtsjahr zweimal zusammen (Februar und Mai).

In einer Videokonferenz am **23. Februar 2023** beriet der Finanzausschuss über den Verhandlungsstand mit dem Joint-Venture-Partner Apollo. Neben der Besprechung der Vertragsmodalitäten erläuterte der Vorstand dem Ausschuss die finanzielle Attraktivität des Joint Ventures im Verhältnis zu anderen aktuell verfügbaren Finanzierungsmöglichkeiten und gab einen Ausblick auf die voraussichtliche Einordnung des Investments als Equity durch die Ratingagenturen. Darüber hinaus tauschte sich der Ausschuss mit dem Vorstand zu möglichen Überlegungen zum Thema Dividende aus.

Der Finanzausschuss genehmigte am **1. Mai 2023** im schriftlichen Verfahren eine Verkaufstransaktion über ein Immobilienportfolio mit einem Volumen von 550 Mio. €.

In einer Hybridsitzung am 16. Mai 2023 griff der Finanzausschuss das Thema Dividende auf und stimmte dem Grundsatzbeschluss des Vorstands über die teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2022 im Rahmen der Aktiendividende 2023 zu.

Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss (ab 17. Mai 2023)

Der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss bestand 2023 aus fünf Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Jürgen Fenk inne. Die weiteren Mitglieder waren Dr. Daniela Gerd tom Markotten, Hildegard Müller, Clara-Christina Streit und Christian Ulbrich. Der Strategie-, Finanz- und Nachhaltig-

keitsausschuss trat im Berichtsjahr fünfmal zusammen (zweimal August, November, zweimal Dezember).

Im schriftlichen Verfahren stimmte der Ausschuss am **9. Juni 2023** dem Konkretisierungsbeschluss des Vorstands zur Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2022 im Wege einer Sachkapitalerhöhung im Rahmen der Gewährung der Aktiendividende 2023 zu.

In seiner Sitzung am **3. August 2023** befasste sich der Ausschuss eingehend mit der Vorbereitung der Strategiediskussion im Gesamtaufichtsrat. Im Rahmen der Besprechung erläuterte der Vorstand die Bedeutung des Kapitalmarkts, der allgemeinen Marktsituation sowie der Nachhaltigkeit für den weiteren strategischen Weg.

Im Rahmen einer Videokonferenz setzte der Ausschuss die Erörterungen am **28. August 2023** fort. Dabei wurden die Wechselwirkungen zwischen der Situation an den Immobilien- und Finanzmärkten sowie den Geschäftsentscheidungen von Vonovia weiter vertieft.

Im Mittelpunkt einer per Video abgehaltenen Ausschusssitzung am **16. November 2023** standen die Developmentstrategie und die Budgetplanung 2024. Der Vorstand informierte die Ausschussmitglieder über den Umgang des Unternehmens mit den veränderten Marktbedingungen und erläuterte seine Entscheidung, Bauprojekte für die Zukunft weiterzuentwickeln und baufertig zu machen.

Am **1. Dezember 2023** griff der Ausschuss per Video erneut das Thema Budget 2024 auf. Begleitet durch den Vorstand vertiefte er die Diskussion unter Berücksichtigung relevanter Aspekte wie Erträge, Investitionen, Liquidität, Verschuldung und Dividende.

In seiner letzten Jahressitzung am **14. Dezember 2023** besprach der Ausschuss die Zielwerte des Sustainability Performance Index (SPI) und bestätigte sie für das Budget 2024 gemäß der Vorstandsvorlage und empfahl sie dem Aufsichtsrat zur Genehmigung.

Präsidial- und Nominierungsausschuss (bis 17. Mai 2023)

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, Hildegard Müller, Dr. Ariane Reinhart und Clara-Christina Streit. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss kam 2023 zweimal zusammen (März und April).

In einer Videokonferenz am **8. März 2023** befasste sich der Ausschuss mit der Besetzung der CHRO-Vorstandsposition sowie mit Vergütungsthemen des Vorstands. Den Beratungen zu Personalthemen des Vorstands war am **14. Februar 2023**

eine Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren über die Anpassungen in den Dienstverträgen mit einer Empfehlung zur Entscheidung im Aufsichtsrat vorausgegangen.

Nach einer Besprechung zur Zielerreichung in der variablen Vergütung des STIP (Short-Term-Incentive-Plan) für das Geschäftsjahr 2022 und der LTIP (Long-Term-Incentive-Plan) Tranche 2019 beschloss der Ausschuss die Empfehlung an den Aufsichtsrat, die Auszahlungsbeträge entsprechend den vorgelegten Ergebnissen festzulegen.

Weiterhin beriet und verabschiedete der Ausschuss die Nominierungsempfehlungen zur Besetzung der Aufsichtsratsmandate anlässlich der Hauptversammlung am 17. Mai 2023.

Am **28. April 2023** beriet der Präsidial- und Nominierungsausschuss im Wege einer Videokonferenz unter anderem über die Geschäftsverteilung innerhalb des Vorstands. Der Ausschuss sprach an den Aufsichtsrat die Empfehlung aus, Ruth Werhahn in die CHRO-Position des Vorstands zu berufen. Ein weiteres Thema waren mögliche Nachfolgeplanungen zu Aufsichtsratsmandaten in der Hauptversammlung 2025.

Im schriftlichen Verfahren am **2. Mai 2023** traf der Ausschuss zwei Entscheidungen zu vertraglichen Regelungen mit Vorstandsmitgliedern sowie zur Anpassung der Geschäftsverteilung. Damit einher ging die entsprechende Empfehlung zur Beschlussfassung an den Aufsichtsrat.

Governance- und Nominierungsausschuss (ab 17. Mai 2023)

Der Governance- und Nominierungsausschuss bestand im vergangenen Jahr aus drei Mitgliedern. Den Vorsitz hielt Clara-Christina Streit als Aufsichtsratsvorsitzende inne. Die weiteren Mitglieder waren Vitus Eckert und Dr. Ariane Reinhart. Der Governance- und Nominierungsausschuss kam im Geschäftsjahr dreimal zusammen (Juli, September, November).

In einer Videokonferenz am **31. Juli 2023** befasste sich der Ausschuss mit der Effektivitätsprüfung des Aufsichtsrats und der unterstützenden Einbindung eines externen Beratungsunternehmens. Der Ausschuss diskutierte über ein Performance-Management im Gremium sowie über die obligatorische Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat. Bei der obligatorischen Nachfolgeplanung für den Vorstand beriet der Ausschuss ebenfalls über die Einbindung erfahrener externer Personalberater. Darüber hinaus befasste sich das Gremium mit einer Permanent Education Agenda, um dem Aufsichtsrat eine Auswahl von geeigneten Weiterbildungsveranstaltungen empfehlen zu können.

In der Sitzung am **6. September 2023** befasste sich der Ausschuss mit der Nachfolgeplanung für den Vorstand. Die

Ausschussmitglieder verständigten sich mit Unterstützung eines Personalberaters auf Kompetenz- und Qualifikationsprofile, die bei den Market-Mappings Anwendung finden sollen. Der Ausschuss empfahl dem Aufsichtsrat, für die bestehenden Managementfunktionen eine Namensliste zu erstellen, die das Aufsichtsratsgremium im Bedarfsfall in die Lage versetzt, auf potenzielle Personen zuzugehen.

In der Sitzung am **30. November 2023** beriet das Gremium über die Ergebnisse des vom Aufsichtsrat im November durchgeführten Suitability Assessment. Darin hatten die Aufsichtsratsmitglieder im Wege der Selbsteinschätzung Angaben zum Qualifikations- und Kompetenzprofil sowie zu den sonstigen Governance-Anforderungen vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurde das hinterlegte Qualifikations- und Kompetenzprofil des Aufsichtsrats bestätigt und ergänzt. Der Ausschuss vollzog die Angaben der Aufsichtsratsmitglieder nach und stellte fest, dass die Konformität mit den Governance-Regelungen vorliegt. Er sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Abgabe der jährlichen Entsprechenserklärung aus. Ferner empfahl er dem Aufsichtsrat die Mandatierung eines Beratungsunternehmens zur Begleitung der Effektivitätsprüfung des Aufsichtsrats.

Darüber hinaus befasste sich der Ausschuss mit der Offenlegung eines Interessenkonflikts eines Aufsichtsratsmitglieds. Im Kontext einer Ausschreibung über Beratungsleistungen sollte ein Unternehmen einbezogen werden, in dem das Aufsichtsratsmitglied eine Managementposition bekleidet. Der Ausschuss nahm die Erklärung des Aufsichtsratsmitglieds, nicht in das Ausschreibungsverfahren involviert zu sein, zur Kenntnis und entschied, dass das Unternehmen an der Ausschreibung teilnehmen kann. Ein Präjudiz für die erforderliche Zustimmung des Ausschusses zu einem gegebenenfalls abzuschließenden Vertrag war mit dieser Entscheidung nicht gegeben. Zudem befasste sich der Ausschuss mit Personalangelegenheiten des Vorstands.

Personal- und Vergütungsausschuss (ab 17. Mai 2023)

Der Personal- und Vergütungsausschuss setzte sich im vergangenen Jahr aus fünf Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz hatte Dr. Ariane Reinhart inne. Die weiteren Mitglieder waren Vitus Eckert, Jürgen Fenk, Dr. Florian Funck und Clara-Christina Streit. Der Personal- und Vergütungsausschuss tagte im Geschäftsjahr dreimal (September und zweimal November).

In der Sitzung am **6. September 2023** befasste sich der Ausschuss mit dem Vorstandsvergütungssystem. Eine Überprüfung unter Hinzuziehung eines Vergütungsberaters ergab, dass sowohl die Konformität mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) als auch die Marktüblichkeit der Vergütungsbestandteile vorliegt.

Ausgehend von der Regelkonformität des Vorstandsvergütungssystems diskutierte der Ausschuss am **16. November 2023** im Rahmen einer Videokonferenz über Handlungsfelder, die im Hinblick auf die Weiterentwicklung der variablen Vergütung in einem angepassten Vergütungssystem Berücksichtigung finden könnten, um diese dann 2025 der Hauptversammlung zur Billigung vorzulegen zu können.

In der Sitzung am **30. November 2023** überprüfte der Ausschuss die Vorstandsvergütung auf Marktüblichkeit. Dabei zog das Gremium Marktdaten und die Expertise eines Vergütungsberaters hinzu. Der Ausschuss stellte fest, dass die Vergütung der Vorstandsmitglieder die marktübliche Vergütung nicht übersteigt, und empfahl dem Aufsichtsrat, die Angemessenheit der Vergütung der Vorstandsmitglieder zu bestätigen. Weiterhin beriet der Ausschuss über die variable Vergütung des Vorstands (STIP und LTIP). Für den STIP sprach der Ausschuss dem Aufsichtsrat die Empfehlung aus, mit den Vorstandsmitgliedern jeweils ein Individualziel zu vereinbaren.

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 12. Dezember 2023 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 Webseite der Gesellschaft dauerhaft zur Einsicht eingestellt.

Abschlussprüfung

Die von der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 zum Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahres 2023 gewählte PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE zum 31. Dezember 2023 sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die nichtfinanzielle Konzernklärung, die in einem separaten Abschnitt im zusammengefassten Lagebericht enthalten ist, wurde einer gesonderten betriebswirtschaftlichen Prüfung nach ISAE 3000 mit begrenzter Sicherheit durch die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, 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 Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschusses seine Unabhängigkeit bestätigt und erklärt, dass keine Umstände vorlagen, die Anlass geben, seine Befangenheit anzunehmen. Der Prüfungsauftrag war an die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, 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 Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss, über die der Vorsitzende des Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschusses dem Aufsichtsrat Bericht erstattet hat, hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss, dem Konzernabschluss, dem zusammengefassten Lagebericht der Vonovia SE für das Geschäftsjahr 2023 und 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 14. März 2024 mit dem Prüfungsausschuss als auch in der Sitzung des Aufsichtsrats am 14. März 2024 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 2023 festgelegt und sind mit dem Prüfungsausschuss bereits im Vorfeld einvernehmlich erörtert worden.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte waren im Geschäftsjahr 2023 mit Blick auf den Konzernabschluss die Bewertung der Investment Properties, die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte und die Bewertung der in Entwicklung und in Bau befindlichen Immobilien. Als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt für den Einzelabschluss

stellt sich die Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen vor dem Hintergrund der gestiegenen Zinslandschaft dar.

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 14. März 2024 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 2023 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 PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, auch eine inhaltliche Prüfung. Der Vergütungsbericht mit dem Prüfungsvermerk von PwC wurde auf der Webseite 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. Wir schließen uns nach der Prüfung dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 eine Dividende in Höhe von 0,90 € je Aktie bzw. auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2023 insgesamt 733.180.498,20 € 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 2023 hinausgehen.

Wie für die vorherigen Geschäftsjahre einschließlich 2022 soll auch wieder für die Dividende des Geschäftsjahres 2023, zahlbar nach der Hauptversammlung im Mai 2024, 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

Im Vorstand gab es im Berichtsjahr folgende Veränderungen: Mit Wirkung zum 1. Juli 2023 schied Helene von Roeder auf

eigenen Wunsch aus dem Vorstand aus. Mit Wirkung zum 1. Oktober 2023 trat Ruth Werhahn in den Vorstand ein. Sie verantwortet als Chief Human Resources Officer (CHRO) das neu geschaffene Personalressort.

Im Aufsichtsrat gab es im Berichtsjahr folgende Veränderungen: Mit Ablauf der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 schieden aus dem Aufsichtsrat der bis dahin dem Gremium vorstehende Jürgen Fitschen, sein Stellvertreter Prof. Dr. Edgar Ernst und Daniel F. Just aus. Im Namen des Aufsichtsratsgremiums bedanke ich mich bei den ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern für das langjährige Engagement sowie die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Auf der Hauptversammlung zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats bestellt wurde Dr. Daniela Gerd tom Markotten. Den Vorsitz des Aufsichtsrats übernahm mit der konstituierenden Aufsichtsratssitzung am 17. Mai 2023 Clara-Christina Streit, den stellvertretenden Vorsitz Vitus Eckert. Mit Abschluss der Aufsichtsratssitzung reduzierte sich die Zahl der Mitglieder im Aufsichtsrat von zwölf auf zehn.

Schlusswort

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich dem Vorstand für seine erneut erfolgreiche Führung des Unternehmens durch ein herausforderndes Geschäftsjahr. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihr besonderes Engagement, mit dem sie für unsere Kundinnen und Kunden und Partner da waren. Bei den Arbeitnehmervertretungen bedanken wir uns für die weiterhin konstruktive Zusammenarbeit.

Bochum, den 14. März 2024

Für den Aufsichtsrat



Clara-Christina Streit

Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2023 fünf Mitglieder an.



Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands

Rolf Buch ist seit 2013 als Chief Executive Officer Mitglied und Vorsitzender des Vorstands der Vonovia SE.

Nach einer Lehre zum Bankkaufmann und dem Maschinenbau- und Betriebswirtschaftsstudium begann er 1991 seine Laufbahn als Assistent der Geschäftsleitung bei der Bertelsmann Distribution GmbH in Gütersloh. 1996 stieg er zum Geschäftsführer der Bertelsmann Services France auf und wurde 2002 Mitglied des Vorstands der arvato AG. 2008 wurde er zum Vorsitzenden des Vorstands der arvato AG und zum Mitglied des Vorstands der Bertelsmann SE & Co. KGaA berufen.

2013 wurde er Vorsitzender des Vorstands (CEO) der heutigen Vonovia SE. Nach seinem Amtsantritt führte Rolf Buch Vonovia an die Börse. 2015 stieg die Vonovia SE in den deutschen Leitindex DAX 30 (heute: DAX 40) auf. Das Unternehmen ist das größte Immobilienunternehmen in Europa.

Rolf Buch ist Mitglied des Präsidiums des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW, Vizepräsident des Zentralen Immobilien Ausschusses ZIA und des Deutschen Verbands für Wohnungswesen und Städtebau sowie Mitglied des Vorstands der European Public Real Estate Association EPRA in Brüssel und Moderator des Initiativkreises Ruhr.



Arnd Fittkau, Mitglied des Vorstands

Als Chief Rental Officer ist Arnd Fittkau seit Mai 2019 Mitglied des Vorstands der Vonovia SE.

Arnd Fittkau begann, nach einem Führungskräfte-nachwuchsprogramm 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 Januar 2022 als Chief Financial Officer Mitglied des Vorstands der Vonovia SE.

Nach seinem Betriebswirtschaftsstudium war er von 1997 bis 2012 in Frankfurt und London im Bereich Investment Banking tätig, zuletzt als Managing Director und Head of Equity Capital Markets Germany & Austria bei der Credit Suisse. Seit 2013 war Philip Grosse in führenden Positionen mit Schwerpunkt Corporate Finance und Investor Relations für die Deutsche Wohnen Gruppe tätig. 2016 wurde er als CFO in den Vorstand von Deutsche Wohnen bestellt.



Daniel Riedl, Mitglied des Vorstands

Seit Mai 2018 ist Daniel Riedl als Chief Development Officer Mitglied des Vorstands der Vonovia SE.

Daniel Riedl ist studierter Handelswissenschaftler und Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors. Bereits in den Jahren 2004 bis 2011 stand Daniel Riedl an der Spitze der BUWOG, von 2008 bis 2014 war er Mitglied des Vorstands der IMMOFINANZ AG. Von Anfang 2012 bis Oktober 2013 war er als Vorsitzender des BUWOG-Aufsichtsrats tätig. Im November 2013 wurde Daniel Riedl zum CEO der BUWOG Group ernannt. Er führte die BUWOG über die Abspaltung von der IMMOFINANZ AG erfolgreich an die Börse und war bis zum Delisting Ende 2018 deren Vorstandsvorsitzender.



Ruth Werhahn, Mitglied des Vorstands

Als Chief Human Resources Officer (CHRO) ist Ruth Werhahn am 1. Oktober 2023 in den Vorstand der Vonovia SE eingetreten.

Ruth Werhahn war seit 2018 Mitglied des Vorstands und Arbeitsdirektorin der TÜV Rheinland AG. Neben dem Personalressort verantwortete sie die internationalen Regionen, die die geschäftsbereichsübergreifenden Aktivitäten des technischen Prüfdienstleisters koordinieren.

Die Juristin begann ihre berufliche Tätigkeit im Jahr 2000 im Personalbereich der Düsseldorfer Veba AG. Seit 2001 war sie in verschiedenen Positionen im neu entstandenen E.ON-Konzern tätig. So war sie von 2004 bis Ende 2007 Leiterin des zentralen Stabs für den Vorstand und Aufsichtsrat, bevor sie 2008 in die Geschäftsführung der E.ON Nordic AB im schwedischen Malmö wechselte und dort u. a. die Geschäftsentwicklung sowie Mergers & Acquisitions übernahm. Von 2010 bis 2013 leitete sie den Aufbau des neuen Geschäftsfelds Elektromobilität im E.ON-Konzern. Im Jahr 2013 kehrte Ruth Werhahn in die Personalfunktion zurück und übernahm in der Folge die Leitung der Personalarbeit des Deutschlandgeschäfts der E.ON SE.

Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus zehn Mitgliedern. Seit der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 betragen die Amtszeiten zwischen einem Jahr und vier Jahren.

Clara-Christina Streit

Vorsitzende (seit 17. Mai 2023)

Aufsichts- und Verwaltungsrätin in deutschen und internationalen Unternehmen

Jürgen Fitschen (bis 17. Mai 2023)

Vorsitzender

Senior Advisor der Deutsche Bank AG

Vitus Eckert

Stellvertretender Vorsitzender (seit 17. Mai 2023)

Rechtsanwalt, Partner der Wess Kux Kispert & Eckert Rechtsanwalts GmbH

Prof. Dr. Edgar Ernst (bis 17. Mai 2023)

Stellvertretender Vorsitzender

Selbstständiger Unternehmensberater

Jürgen Fenk

Managing Director der Eastdil Secured GmbH

Dr. Florian Funck

Mitglied der Geschäftsführung (CFO) der Franz Haniel & Cie. GmbH

Dr. Ute Geipel-Faber

Mitglied in deutschen Aufsichtsräten und internationalen Beiräten

Dr. Daniela Gerd tom Markotten (seit 17. Mai 2023)

Vorstand Digitalisierung & Technik der Deutsche Bahn AG

Matthias Hünlein

Managing Director der Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH

Daniel Just (bis 17. Mai 2023)

Vorsitzender des Vorstands der Bayerischen Versorgungskammer i.R.

Hildegard Müller

Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie e. V.

Dr. Ariane Reinhart

Mitglied des Vorstands der Continental AG

Christian Ulbrich

President and Chief Executive Officer Jones Lang LaSalle Incorporated

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Governance- und Nominierungsausschuss (seit 17. Mai 2023)

Clara-Christina Streit, Vorsitzende

Vitus Eckert

Dr. Ariane Reinhart

Personal- und Vergütungsausschuss (seit 17. Mai 2023)

Dr. Ariane Reinhart, Vorsitzende

Jürgen Fenk

Dr. Florian Funck

Clara-Christina Streit

Präsidial- und Nominierungsausschuss (bis 17. Mai 2023)

Jürgen Fitschen, Vorsitzender

Matthias Hünlein

Hildegard Müller

Dr. Ariane Reinhart

Clara-Christina Streit

Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss

Dr. Florian Funck, Vorsitzender (seit 17. Mai 2023)

Prof. Dr. Edgar Ernst, Vorsitzender (bis 17. Mai 2023)

Vitus Eckert

Jürgen Fenk (bis 17. Mai 2023)

Dr. Ute Geipel-Faber (seit 17. Mai 2023)

Matthias Hünlein (seit 17. Mai 2023)

Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss

Jürgen Fenk, Vorsitzender (seit 17. Mai 2023)

Jürgen Fitschen (bis 17. Mai 2023)

Dr. Ute Geipel-Faber (bis 17. Mai 2023)

Dr. Daniela Gerd tom Markotten (seit 17. Mai 2023)

Daniel Just (bis 17. Mai 2023)

Hildegard Müller (seit 17. Mai 2023)

Clara-Christina Streit, Vorsitzende (bis 17. Mai 2023)

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](#) öffentlich 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 z. B. mit dem Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG) erfolgt ist. Um die Stärkung des Vertrauens in den deutschen Finanzmarkt sicherzustellen, ist u. a. die Pflicht zur Errichtung eines angemessenen und wirksamen Internen Kontrollsystems (IKS) sowie eines entsprechenden Risikomanagementsystems (RMS) für börsennotierte Aktiengesellschaften eingeführt worden.

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 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. 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, sodass 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 Internetsei-

te 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 12. Dezember 2023 erklärt, dass seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 9. Dezember 2022 sämtlichen vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der am 27. Juni 2022 veröffentlichten Fassung entsprochen wurde und künftig entsprochen wird, mit Ausnahme von Ziffer G. 13 Satz 2.

Gemäß G.13 Satz 2 DCGK sollen Abfindungszahlungen im Falle eines nachvertraglichen Wettbewerbsverbots auf die Karenzentschädigung angerechnet werden. Aus Bestandschutzgründen wird diese Empfehlung derzeit in einem Fall noch nicht umgesetzt. Bei Vertragsverlängerungen und künftigen Vertragsschlüssen wird der Empfehlung G.13 Satz 2 DCGK entsprochen.

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. Die Gesellschaft initiiert und unterstützt einen strukturierten Austausch mit den dem Unternehmen verbundenen Gruppen, insbesondere Mitarbeitern, Kunden und Aktionären von Vonovia (z. B. durch Kundenzufriedenheitsanalysen und geeignete Formate, wie Corporate-Governance-Roadshows, zur Einbindung der unterschiedlichen Stakeholdergruppen).

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 positiven Erfahrungen der letzten Jahre wurde für die Hauptversammlung 2023 die gesetzliche Möglichkeit der Abhaltung im virtuellen Format genutzt. Dieses Konzept wird von Vonovia weiterhin als sehr erfolgreich beurteilt. Im Geiste der Digitalisierung und Nachhaltigkeit ist der Hauptversammlung 2023 vorgeschlagen und von dieser beschlossen worden, den Vorstand beschränkt auf die nächsten zwei Jahre zu ermächtigen, die Hauptversammlung im virtuellen Format abzuhalten.

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 Vergütungsberichterstattung hat der Vorstand der Hauptversammlung 2023 vorgelegt. Mit 79,9 % ist der vom Abschlussprüfer geprüfte Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022 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 den geltenden Vorgaben von der Hauptversammlung 2021 mit 99,34 % bestätigt.

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 zehn Mitgliedern, von denen acht durch die Hauptversammlung 2023 gewählt worden sind. Mit den zwei durch die Hauptversammlung 2022 für drei Jahre gewählten Mitgliedern besteht nun eine über alle Mitglieder gestufte Amtszeit des Aufsichtsrats von einem Jahr bis zu vier Jahren.

Der Aufsichtsrat prüft den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht, der auch die nichtfinanzielle Konzernklärung 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 Auswertung der vom Konzern-Rechnungswesen erfassten Geschäfte 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 der Aufsichtsrat bestimmt, dass zukünftig der Governance- und Nominierungsausschuss über die Zustimmung entscheiden soll. Vor einer etwaigen Befassung mit einem relevanten Geschäft wird die ordnungsgemäße Besetzung des Ausschusses geprüft und sichergestellt. Auch in diesem Berichtszeitraum wurden keine solchen Geschäfte erfasst.

Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat führt regelmäßig Effektivitätsprüfungen durch, die im Wechsel als Selbstevaluation und unter Einschaltung eines Moderators erfolgen.

Ende Dezember 2023 hat der Aufsichtsrat eine Evaluation unter Einbindung eines erfahrenen externen Beratungsunternehmens absolviert. Dem Aufsichtsrat ist bestätigt worden, dass die Gremienarbeit effizient ausgeübt wird (siehe → [Bericht des Aufsichtsrats](#)).

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat in seiner konstituierenden Sitzung nach der Hauptversammlung 2023 die Struktur seiner Arbeit in den Ausschüssen neu konturiert und aus seiner Mitte statt drei nun vier Ausschüsse gebildet, den Governance- und Nominierungsausschuss, den Personal- und Vergütungsausschuss, den Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss sowie den Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss. Weitere Ausschüsse werden bei Bedarf gebildet. Ausschüs-

se bestehen aus mindestens drei 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 Gesamtaufichtsrat. Grundlage für die Ausschussarbeit war die Übertragung von Aufgaben und Kompetenzen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Der **Governance- und Nominierungsausschuss** besteht aus der Vorsitzenden des Aufsichtsrats und mindestens zwei weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Die Vorsitzende des Aufsichtsrats ist Vorsitzende des Governance- und Nominierungsausschusses. Gegenstand dieses Ausschusses sind insbesondere die Beratung über die Entsprechenserklärung und die Nachfolgeplanung, die Vorbereitung der Bestellung von Vorstandsmitgliedern sowie der Wahlvorschläge von Aufsichtsratsmitgliedern, die Verteilung von Zuständigkeiten und die Entscheidung im Falle von Rechts- einschließlich Darlehensgeschäften mit Organmitgliedern und Interessenkonflikten.

Der **Personal- und Vergütungsausschuss** besteht aus der Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder ihrem Stellvertreter und mindestens zwei weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Der Vorsitz des Personal- und Vergütungsausschusses wird durch die Ausschussmitglieder bestimmt. Dieser Ausschuss befasst sich insbesondere mit der Vorbereitung der Beratungen und Beschlüsse zum Vergütungssystem und zu der Personalstrategie sowie zu weiteren Vorstandsangelegenheiten.

Der Aufsichtsrat bestellt eines der Mitglieder des **Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschusses** zum Vorsitzenden des Ausschusses. 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 Dr. Florian Funck als Chief Financial Officer der Franz Haniel & Cie. GmbH sowie durch Vitus Eckert als langjährigem Vorsitzenden von Aufsichts- und Verwaltungsräten in internationalen Unternehmen ist der Prüfungsausschuss sachverständig im Bereich Rechnungswesen bzw. Abschlussprüfung besetzt (siehe Tabelle → [Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats](#)). Der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungs-

prozesses, der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionsystems, der Abschlussprüfung sowie der Compliance. Zur Rechnungslegung und Abschlussprüfung gehören auch die Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung. Jedes Mitglied des Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss kann über den Ausschussvorsitzenden unmittelbar bei den Leitern derjenigen Zentralbereiche, die den Prüfungsausschuss betreffen, Auskünfte einholen.

Der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrats über die Zustimmung zum Umgang mit Währungsrisiken, Zins-, Liquiditäts- und anderen Finanzrisiken und zum Umgang mit Kreditrisiken und über die Umsetzung der Fremdfinanzierungsgrundsätze.

Der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss 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 Ausschuss 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 Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss beschließt ferner anstelle des Aufsichtsrats über die Zustimmung zu Verträgen mit Abschlussprüfern über sogenannte Nichtprüfungsleistungen.

Der **Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss** besteht aus der Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder ihrem Stellvertreter und mindestens zwei weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Der Vorsitz des Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschusses wird durch die Ausschussmitglieder bestimmt. Der Ausschuss berät über Schwerpunktthemen im Zusammenhang mit der Unternehmensstrategie, mit Finanzangelegenheiten und mit Angelegenheiten der Nachhaltigkeit und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats vor. Er berät und überwacht den Vorstand im Hinblick auf dessen Nachhaltigkeitsstrategie, insbesondere der Planung des strategischen Rahmens für alle konzernweiten Nachhaltigkeitsmaßnahmen einschließlich der Wechselwirkung von unternehmerischer Betätigung und mit dem Klimawandel verbundener Herausforderungen. Die Unterstützung von Aufsichtsrat und Vorstand erstreckt sich zudem auf die Grundsätze der Digitalisierung der Gesellschaft, einschließlich technologischer Innovation und Transformation. Der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss 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 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 Risikocontrolling-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 die Aufsichtsratsvorsitzende 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 zehn 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 Aufsichtsrats**) 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 werden der 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 fünf Mitglieder (50 %). Clara-Christina Streit und Dr. Ariane Reinhart sind Mitglieder des Governance- und Nominierungsausschusses. Sämtliche zehn 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 Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschusses 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

Name	Unabhängigkeit	Geburtsjahr	Jahr der Bestellung	Nationalität	Schlüsselkompetenzen und Erfahrungsfelder*								
					Rechnungswesen, Finanzen	Immobilien	Strategie	Recht	Internat. Management, M&A, Kapitalmarkt	Investitionserfahrung	Digitalisierung, Cyber-Security	Nachhaltigkeit	
Jürgen Fitschen (Vorsitzender bis 17.5.2023)	ja	1948	2018	Deutsch	x		x	x		x			
Clara-Christina Streit (Vorsitzende ab 17.5.2023)	ja	1968	2013	Deutsch/U.S.	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
Dr. Daniela Gerd tom Markotten	ja	1974	2023	Deutsch				x		x	x	x	x
Matthias Hünlein	ja	1961	2022	Deutsch		x	x		x		x		x
Daniel F. 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
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 operati-

ven 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 Ende des Berichtsjahres 24,2 %. 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 Aufsichtsrat befasst sich kontinuierlich mit der langfristigen Nachfolgeplanung für Vorstand und Aufsichtsrat. Der Governance- und Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats hat unter Einbindung eines Personalberatungsunternehmens einen Kandidaten-Pool für etwaige Nachbesetzungen in den Gremien erstellt. Grundlage hierfür

bildeten die Auswertungen von erfolgten Market-Mappings unter Berücksichtigung erstellter Qualifikationsprofile. Die Auflistungen von potenziellen Kandidaten werden weiterhin gepflegt, um fundierte Nachfolgeplanungen zu ermöglichen.

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 PricewaterhouseCoopers GmbH 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 PricewaterhouseCoopers 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 Konzernklärung abzugeben, die dann wiederum durch den Aufsichtsrat zu prüfen ist. Mit der Prüfung hat der Aufsichtsrat den Wirtschaftsprüfer beauftragt.

Im Überblick

- > Erfolgreiche Joint Ventures und Bestandsverkäufe tragen zur Stärkung der Kapitalstruktur bei.
- > Positive Bilanz im Vermietungskerngeschäft durch Nachfrageüberhang mit steigenden Mieten/realisierte Synergien durch Deutsche Wohnen Integration.
- > Rückläufige Ergebnisse in den übrigen Segmenten.
- > Investitionen an geänderte Renditeanforderungen und damit Kapitalallokation angepasst.

Im Kontext schwieriger Rahmenbedingungen blickt Vonovia auf ein Geschäftsjahr 2023 mit einem **robusten Kerngeschäft Rental** zurück. Das Bewirtschaftungsgeschäft zeigte eine positive Geschäftsentwicklung, insbesondere gestützt durch unverändert hohe Nachfrage und steigende Mieten sowie realisierte Synergien aus der Zusammenarbeit mit Deutsche Wohnen. Das Umfeld aus erhöhten Zinsen und Inflation führte zu rückläufigen Ergebnissen in den übrigen Segmenten.

Durch zwei erfolgreiche Joint Ventures und umfangreiche Verkäufe konnte Liquidität zur **Stärkung der Kapitalstruktur** gewonnen werden. Die geänderten Renditeanforderungen – intern wie extern – beeinflussten die Kapitalallokation und damit die Investitionen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden im Segment Development insgesamt **2.425 Wohnungen fertiggestellt**.

Das **Adjusted EBITDA Total** der fortgeführten Geschäftsaktivitäten lag mit 2.583,8 Mio. € leicht unter dem Vorjahreswert von 2.606,1 Mio. €. Der Anstieg des Adjusted EBITDA Rental konnte die rückläufige Entwicklung in den übrigen Segmenten trotz der getätigten Verkäufe nahezu kompensieren.

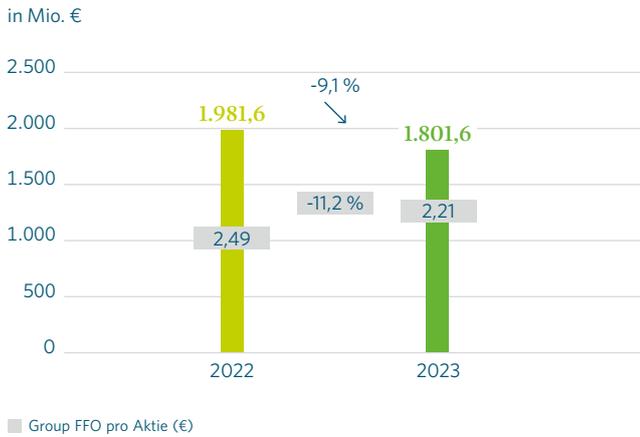
Der **Group FFO** der fortgeführten Geschäftsaktivitäten lag mit 1.801,6 Mio. € um 9,1 % unter dem Vorjahreswert von 1.981,6 Mio. €. Maßgeblich dafür waren im Wesentlichen höhere Zinsen.

Der **EPRA NTA pro Aktie** lag mit 46,82 € um 18,5 % unter dem Vorjahreswert von 57,48 €.

Der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** lag im Geschäftsjahr 2023 bei 111 %. Dazu haben insbesondere die Reduzierung der CO₂-Intensität, die Entwicklung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs Neubau sowie die barrierearmen (Teil-)Modernisierungen und die hohe Mitarbeiterzufriedenheit beigetragen.

Nachhaltige Ertragskraft

Group FFO (fortgeführte Geschäftsbereiche)



Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistung

Investitionen



Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch



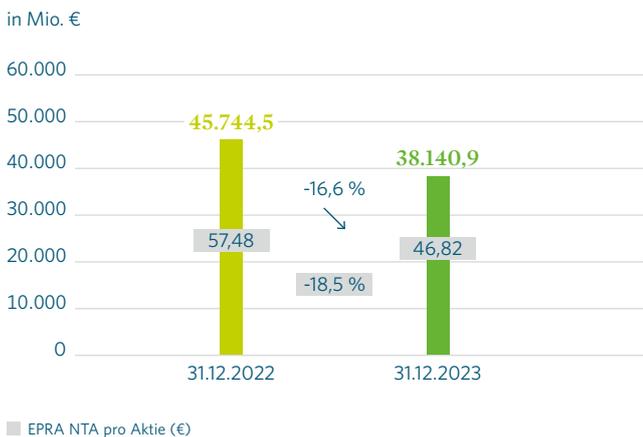
Leerstand

Leerstandsquote



Nettovermögen

EPRA NTA



Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert



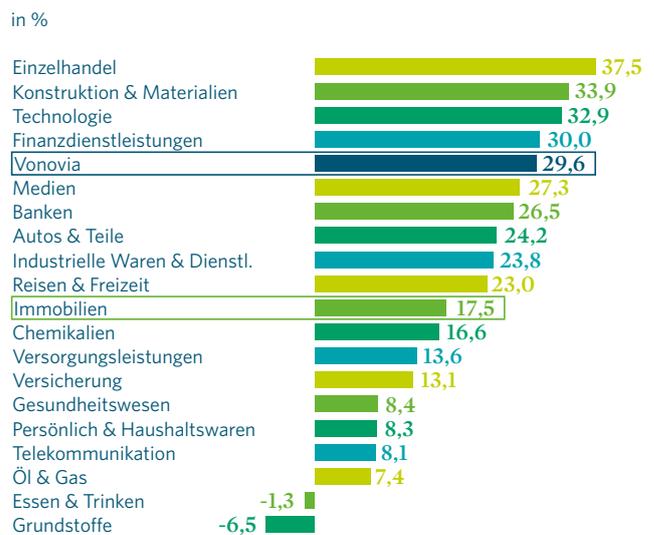
Vonovia SE am Kapitalmarkt

- > Verkaufsziel für 2023 i.H.v. 2 Mrd. € Verkaufserlösen mit ca. 4 Mrd. € Verkaufserlösen (davon 0,7 Mrd. € Liquiditätszugang in 2024) deutlich übertroffen. Kapitalmarkt honoriert Kapitaldisziplin und Bemühungen zur weiteren Bilanzstärkung.
- > Voraussichtliches Ende der Zinssteigerungen und Aussichten auf erste Zinssenkungen im Jahr 2024 sorgen für verbessertes Makroumfeld.
- > Erneut gute Platzierung in ESG-Ratings.

Kapitalmarktentwicklung und die Vonovia Aktie

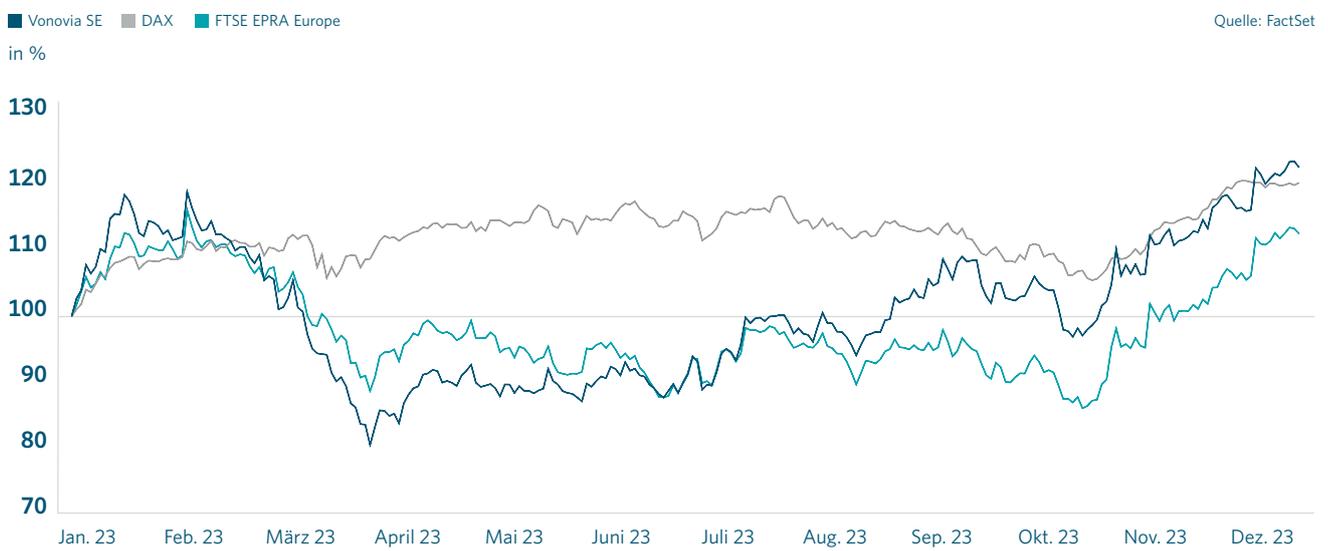
Auch 2023 dominierten die Themen Inflation, Zinsen und die Einschätzung möglicher Rezessionsszenarien die internationalen Kapitalmärkte. Ein besonderes Augenmerk der Marktteilnehmer lag dabei auf der Zinspolitik der führenden Notenbanken. Nach deutlichem Rückgang der Inflation sowie nach dem inzwischen zumindest laut Kapitalmarkt-einschätzung erreichten Zinsgipfel und der Aussicht auf erste Zinssenkungen im Jahr 2024 hellte sich die Stimmung spürbar auf und führte insbesondere am Jahresende zu breit

Branchenentwicklung



angelegten Kurssteigerungen. In diesem Umfeld schloss der DAX 40 mit 20,3 % und der Immobilienindex EPRA Europe mit 12,6 %. Auch Vonovia konnte von dem verbesserten Makroumfeld profitieren und legte auf Jahressicht um

Entwicklung des Aktienkurses



29,6 % zu. Damit entwickelte sich Vonovia im Jahr 2023 überdurchschnittlich. Insgesamt zeigte sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr eine starke Korrelation zwischen dem Vonovia Aktienkurs einerseits und der Kapitalmarkt einschätzung hinsichtlich der weiteren Zinsentwicklung sowie der Renditen auf Staatsanleihen andererseits.

Trotz der positiven Kursentwicklung im Jahr 2023 beobachten wir weiterhin eine eher verhaltene Kapitalmarkt einschätzung einerseits und eine anhaltend robuste Entwicklung am Wohnimmobilienmarkt andererseits. Während der Kapitalmarkt Wohnimmobilientitel mit deutlichen Abschlügen bepreist, erweisen sich die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, als vergleichsweise robust und zeigen erste Anzeichen einer Preisstabilisierung. 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.

Wir sind unverändert der Ansicht, dass die Vonovia Aktie 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 3,6 Millionen Aktien im Jahr 2023. Gemessen in Euro wurden im Jahr 2023 pro Tag durchschnittlich Vonovia Aktien im Wert von 77,3 Mio. € gehandelt, was leicht unter dem Niveau des Vorjahres liegt.

Den höchsten Tagesschlusskurs des Jahres erreichte die Vonovia Aktie am 28. Dezember 2023 mit 28,85 € und den niedrigsten Tagesschlusskurs am 28. März 2023 mit 15,66 €.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 31. Dezember 2023 ca. 23,2 Mrd. €.

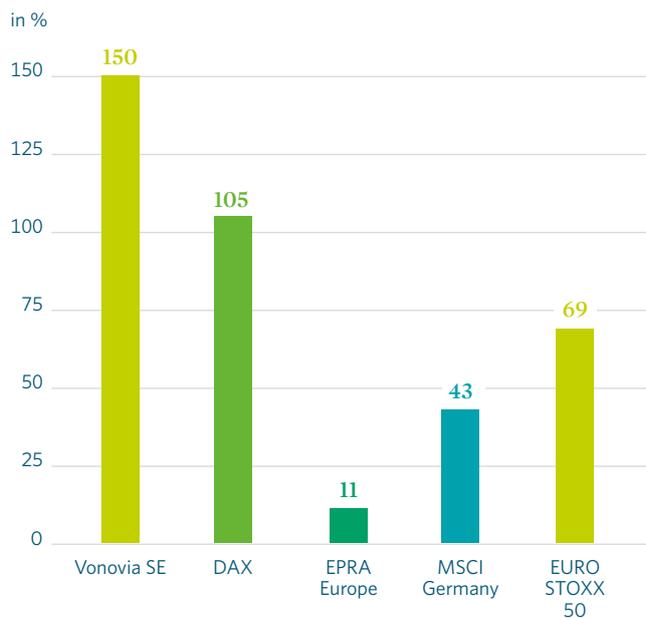
Index-Mitgliedschaften: Vonovia SE Mitglied im DAX 50 ESG und DJSI Europe

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 150 % bis zum 31. Dezember 2023 verzeichnen und damit ein deutlich besseres Ergebnis erzielen als bei einer entsprechenden Investition in die Vergleichsindizes.

Rendite seit Vonovia IPO

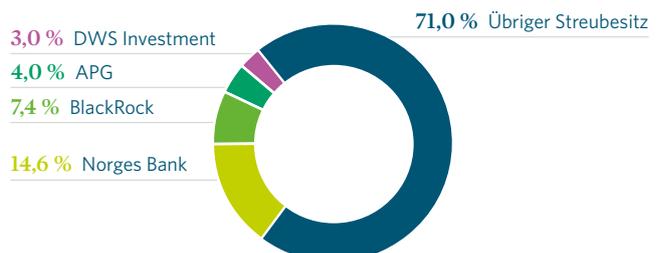


Die Wertentwicklung von VNA und DAX entspricht der Gesamtrendite der Aktionäre (Aktienkurs plus reinvestierte Dividenden); EPRA Europe, MSCI Germany und EURO STOXX 50 nur der Kursentwicklung der Aktien.

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 2023)

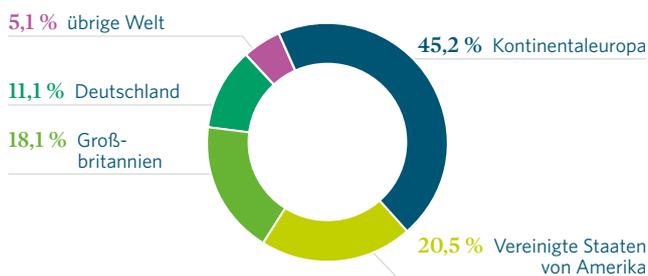


Nach der Streubesitzdefinition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 31. Dezember 2023 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 85,4 %. Die zugrundeliegenden [Stimmrechtsmitteilungen](#) sowie 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 regelmäßig eine Ermittlung bzw. Aktualisierung der Aktionärsstruktur durch. Im August des Jahres 2023 haben wir ca. 90 % unseres Aktionariats ermittelt. Bei 90 % dieser Aktionäre handelt es sich um institutionelle Investoren, und rund 10 % entfallen auf Privatanleger. Die regionale Verteilung der Aktionäre stellt sich zum Ende des Jahres 2023 wie folgt dar:

Regionale Verteilung der institutionellen Investoren der Vonovia SE

Quelle: eigene Erhebung durch NASDAQ



Hauptversammlung 2023

Am 17. Mai 2023 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 und Vorstand mit jeweils großer Mehrheit für das Geschäftsjahr 2022.

Die Hauptversammlung folgte dem Dividendenvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand in Höhe von 0,85 €, was einer Dividendenrendite von 3,9 % entspricht, bezogen auf den Schlusskurs des Jahres 2022 von 22,02 €. Den Aktionärinnen und Aktionären stand es frei, zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende zu wählen. Es entschieden sich 44,87 % für eine Dividende in Form von Aktien.

Insgesamt waren 68,08 % 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 2023 an insgesamt 27 Investorenkonferenzen teilgenommen und 27 Roadshowtage durchgeführt. Darüber hinaus gab es diverse Teilnahmen an Anlegertreffen sowie zahlreiche Einzelgespräche mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Im Jahr 2023 haben wir mehrere Hundert Gespräche mit Analysten und Investoren geführt. Dabei waren der Geschäftsausblick im veränderten Makro-Umfeld, die Kapitalstruktur, die Kapitalallokation und das

Entwicklung der Vonovia Aktie in der Mehrjahresansicht

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Jahresschlusskurs (€)	25,08*	26,76*	28,97*	38,80*	37,11*	45,00*	56,02*	48,50	22,02	28,54
Höchstkurs (€)*	25,08	31,15	34,51	39,26	41,88	45,78	58,33	56,64	51,14	28,85
Tiefstkurs (€)*	16,31	22,68	23,43	28,08	33,94	37,39	36,19	45,85	18,97	15,66
Anzahl der Aktien zum 31.12. (in Mio.)	304,5*	497,1*	497,1*	517,5*	552,6*	578,5*	603,6*	776,6	795,8	814,6
Marktkapitalisierung zum 31.12. (in Mrd. €)	7,6	13,3	14,4	20,1	20,5	26,0	33,8	37,7	17,5	23,2
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (VWAP in Mio. €)*	12,3	45,2	41,2	47,6	55,8	65,9	85,7	84,2	84,2	80,8
Dividende je Aktie (€)	0,70*	0,88*	1,05*	1,24*	1,35*	1,47*	1,58*	1,66	0,85	0,90**
Dividendenrendite (%)	2,8	3,3	3,6	3,2	3,6	3,3	2,8	3,4	3,9	3,2

* Werte sind TERP-adjusted (TERP 2015: 1,051 - Bezugsrechtskapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Akquisition Südevo; TERP 2021: 1,067 - Bezugsrechtskapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Akquisition Deutsche Wohnen).

** Beabsichtigter Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung 2024.

Quelle der Kurse: FactSet

Transaktionsgeschehen am Wohnimmobilienmarkt die dominanten Themen.

Im Rahmen des Investorendialogs führt der Aufsichtsratsvorsitzende jährlich eine mehrtägige Corporate-Governance-Roadshow durch, insbesondere zu aufsichtsratspezifischen Themen, wie etwa Vorstandsvergütung sowie Arbeit und Zusammensetzung des Aufsichtsrats und entsprechender Ausschüsse. So hat im Vorfeld der Hauptversammlung 2023 der zu der Zeit amtierende Aufsichtsratsvorsitzende Jürgen Fitschen zusammen mit der damals zur Wahl stehenden und nun aktuellen Aufsichtsratsvorsitzenden Clara-Christina Streit mit unseren Shareholdern diese Roadshow durchgeführt.

Am 28. September 2023 fand der achte von Vonovia durchgeführte Capital Markets Day als reine Präsenzveranstaltung in Bochum statt. Mit dem Schwerpunkt auf das Thema Mietentwicklung haben ca. 50 unserer internationalen Analysten und Investoren an Breakout-Sessions zu den Themen Implementierung von Mietsteigerungen, Regulatik sowie Vonovias Ansatz für nachhaltiges, intelligentes und vernetztes Wohnen teilgenommen. Abgerundet wurde das Event mit einer anschließenden Property-Tour zu unseren Energiesprong-Projekten in Bochum und Witten.

Die Präsentationen, die im Zuge des Capital Markets Day gehalten wurden, stehen online auf der [Investor-Relations-Webseite](#) zum Download bereit.

Auch im Jahr 2024 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 2023 verfassten 26 Analysten regelmäßig Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs zum Jahresende lag bei 29,39 € je Aktie. Es sprachen 69 % der Analysten eine Kaufempfehlung, 12 % eine Halten-Empfehlung sowie 19 % eine Verkaufsempfehlung aus.

Die Information, welche Research-Häuser regelmäßig über Vonovia berichten und die Aktie bewerten, entnehmen Sie bitte unserer [Investor-Relations-Webseite](#).

Dividende

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 der Vonovia SE in Höhe von 750.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 733.180.498,20 € auf die 814.644.998 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2023 an die Aktionäre als Dividende, entsprechend 0,90 € je Aktie, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 16.819.501,80 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene des Grundkapitals zum 31. Dezember 2023 hinausgehen.

Finanzierungsumfeld

2023 waren die Kapitalmärkte von steigenden Volatilitäten, einem veränderten Zinsumfeld und weiteren geopolitischen Ereignissen und Unsicherheiten geprägt. Die Marktteilnehmer mussten sich diesen zentralen Herausforderungen stellen und neu orientieren.

Weltweit haben die Zentralbanken auf die historisch hohe Inflation in den Jahren 2022 und 2023 mit Zinserhöhungen reagiert und so der lockeren Geldpolitik ein Ende gesetzt. Nach vielen Jahren mit Zinssätzen nahe 0 % wirken sich die Leitzinserhöhungen auf die Kapitalmärkte aus. Die Zinsen haben sich innerhalb kurzer Zeit vervielfacht.

Seit Juli 2022 vollzog die Europäische Zentralbank („EZB“) zehn Leitzinserhöhungen in Folge auf 4,5 % – das höchste Niveau seit dem Beginn der Währungsunion 1999. Im Oktober ließ die EZB die Zinsen im Euroraum erstmals unverändert. Auch im Dezember ließ die EZB die Zinsen im Euroraum zum zweiten Mal in Folge unverändert.

Die Rendite der zehnjährigen deutschen Bundesanleihe, jahrelang im negativen Bereich, erreichte erstmals Anfang Oktober die Marke von knapp 3%. Zum Jahresende erholte sie sich dann stark und notierte Ende Dezember bei 2,029 %.

Darüber hinaus hat die EZB ihre Anleihebestände ab März 2023 schrittweise zurückgefahren und seit Juli 2023 werden Gelder aus auslaufenden Wertpapieren ihres billionenschweren, im Jahr 2015 eingeführten Asset Purchasing Programme („APP“) nicht mehr reinvestiert.

Die US-amerikanische Notenbank Federal Reserve (FED) hat den Leitzins seit März 2022 elf mal hintereinander angehoben. Im Dezember 2023 hat die FED den Leitzins zum dritten Mal in Folge unverändert belassen. Er liegt in der Spanne 5,25 % bis 5,50 %.

Auch die Britische Notenbank Bank of England (BoE) legte nach 14 Zinserhöhungen in Folge seit Ende 2022 erstmalig im

September 2023 eine Pause ein und beließ den Leitzins bei 5,25 %. Damit war der Leitzins in Großbritannien auf das höchste Niveau seit 15 Jahren angestiegen. Im Dezember hielt die BoE zum dritten Mal in Folge die Zinsen konstant.

Unter den größten Kapitalmarkt-Emittenten weltweit

Die Rating-Agentur Standard & Poor's bewertet die Kreditwürdigkeit der Vonovia SE und von Deutsche Wohnen mit einem Long-Term Corporate-Credit Rating von „BBB+“ und einem Short-Term Credit Rating von „A-2“. Im November 2023 wurde das Rating von „BBB+ outlook stable“ bestätigt.

Zusätzlich wird die Vonovia SE von der in Berlin ansässigen Scope Group mit „A-“ bewertet. Im Juni 2023 wurde der Outlook von „stabil“ auf „negative“ abgeändert.

Als dritte Rating-Agentur hat Moody's im Mai 2021 erstmals ein Rating für Vonovia veröffentlicht, es liegt ebenfalls im Investmentgrade-Bereich mit „Baa1 outlook stable“. Das Rating wurde zuletzt im Januar 2024 bestätigt.

Vonovias Größe und Marktposition, die zunehmende Diversifizierung über regulierte Wohnimmobilienmärkte, die starke Wettbewerbsposition, der gute Zugang zu den Kapitalmärkten, der breite Mix an Finanzierungsinstrumenten und ein gut gestreutes Fälligkeitsprofil tragen alle zur erstklassigen Bonität Vonovias bei.

Nach einer regen Primärmarktaktivität in den Jahren 2013-2022 war Vonovia (inkl. Deutsche Wohnen) 2023 erstmals

Informationen zur Aktie (Stand 31. Dezember 2023)

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 € 14,71 €*
Gesamtaktienanzahl	814.644.998
Grundkapital	814.644.998 €
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, 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.

nicht am EUR Anleihemarkt, rangiert aber nach Auswertungen von Dealogic in 2023 weiterhin unter den TOP 5 EUR-Investment-Grade-Emittenten weltweit. Der Refinanzierungsbedarf von gut 3 Mrd. wurde über den Kreditmarkt gedeckt. Gerade der besicherte Bankenmarkt zeichnet sich durch eine große Nachfrage bei gleichzeitig sehr attraktiven Konditionen aus.

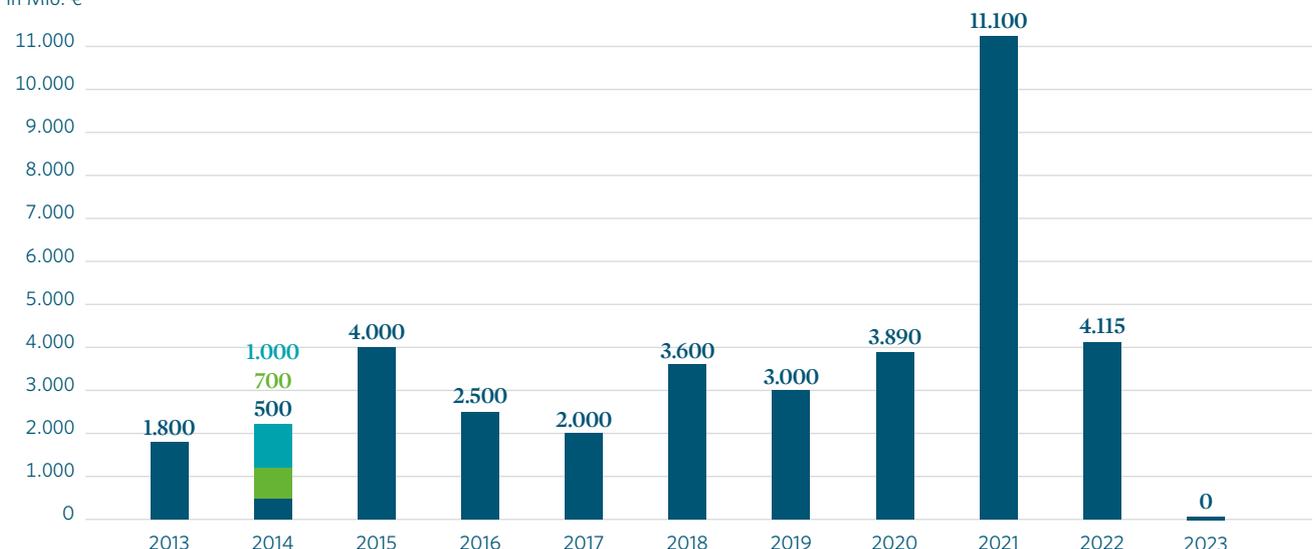
Anfang 2023 hat Vonovia im Rahmen eines proaktiven Managements der Finanzverbindlichkeiten ein Open Market Repurchase („OMR“) zum Rückkauf von Anleihen, die in den

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

■ EUR-Bonds/EMTN ■ Debt-Hybrid ■ Equity-Hybrid

Quelle: Dealogic, eigene Angaben

in Mio. €

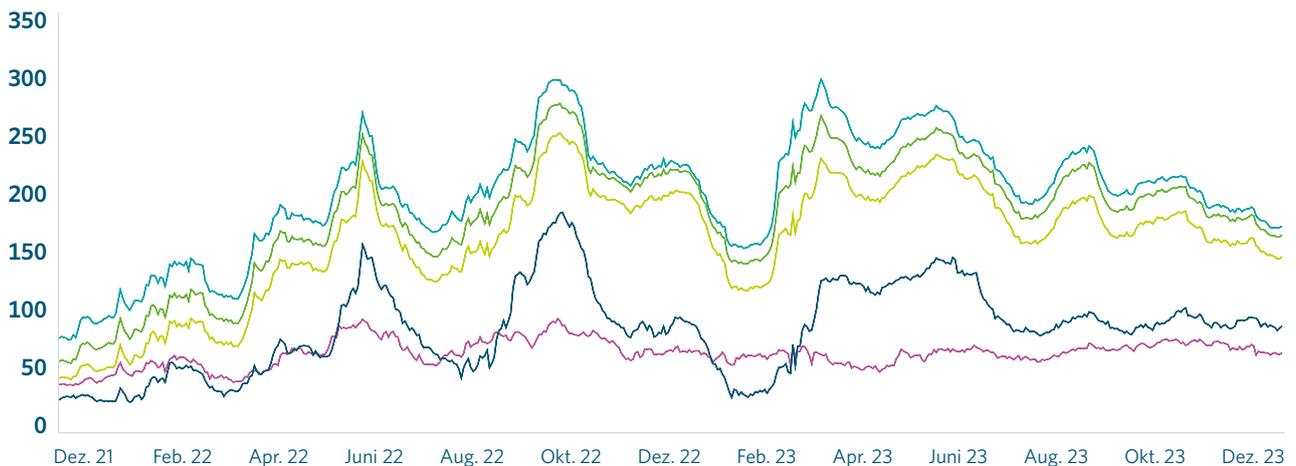


Ab 2021 inkl. Deutsche Wohnen.

Spread-Entwicklung (in Basispunkten)

■ 2 Jahre ■ 5 Jahre ■ 7 Jahre ■ 10 Jahre ■ 8Y iBOXX A

Quelle: Refinitiv



Jahren 2028, 2029 und 2033 fällig werden, durchgeführt. In diesem Rahmen wurden 53,6 Mio. € vorzeitig zurückgekauft.

Des Weiteren hat Vonovia im Juli 2023 ein Barangebot für eine Reihe von Anleihen erfolgreich abgeschlossen. Von ca. 1,25 Mrd. € Gesamtnominalwert, der von den Anleiheinvestoren angeboten wurde, hat Vonovia Anleihen im Nominalwert von € 1,0 Mrd. € für einen Gesamtwert von 892,0 Mio. € akzeptiert. Das entspricht einem Abschlag von 11 %.

Am 20. September 2023 fand das erste von Vonovia durchgeführte Lenders Forum als reine Präsenzveranstaltung in der Hauptverwaltung Bochum statt. An der Veranstaltung, bei der es ausschließlich um das Thema ESG ging, nahmen 60 Teilnehmer von 28 Banken und Versicherungen teil. Abgerundet wurde das Event mit einer anschließenden Property Tour zu unserer Energiezentrale der Zukunft in Bochum. Die Präsentationen, die im Zuge des Lenders Forum gehalten wurden, stehen online auf der Investor-Relations-Webseite <https://www.vonovia.com/investoren/creditor-relations/lenders-forum> zum Download bereit.

Ausblick auf die Kapitalmärkte

Mit der Stabilisierung der Inflation zeichnet sich auch eine Zinsstabilisierung ab. Diese sollte positive Auswirkungen auf den Kapitalmarkt und unseren Sektor im Jahr 2024 haben.

Eine erste Leitzinssenkung der FED halten die Experten ab dem 2. Quartal 2024 für möglich. Insgesamt erwarten die Volkswirte für 2024 drei Zinssenkungen in Höhe von jeweils 25 Basispunkten. In welche Richtung sich die USA wirtschaftlich entwickelt, hängt u. a. auch von dem Ausgang der Präsidentschaftswahlen im November 2024 ab.

Auch für die Eurozone werden erste Leitzinssenkungen der EZB frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2024 erwartet, nachdem sich zuletzt die Inflation stark abgekühlt hat.

