

Unternehmen und Aktie

Unser nachhaltiges und erfolgreiches Geschäftsmodell liefert Antworten auf die Zukunftsfragen, denen sich unsere Gesellschaft gegenüber sieht. Als führendes Unternehmen für ein bezahlbares Zuhause stehen wir in der Mitte der Gesellschaft und bieten Lösungen an: Wir entwickeln Quartiere, wir bauen nachhaltig neuen Wohnraum. Wir begegnen dem Klimawandel mit unseren Lösungskonzepten.

20	Brief des Vorstands
24	Bericht des Aufsichtsrats
33	Vorstand
35	Aufsichtsrat
36	Corporate Governance
44	Im Überblick
46	Vonovia SE am Kapitalmarkt

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

mit Ihnen gemeinsam schauen wir auf ein überaus erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 zurück. Mit unserer wirtschaftlichen Stärke – bei gleichzeitig hohem gesellschaftlichen Verantwortungsbewusstsein – konnten wir die relevanten Kennzahlen im Vergleich zum Vorjahr steigern. Eigene Prognosen haben wir erneut übertroffen.

Die anhaltend hohe Marktdynamik und insgesamt positive Wertentwicklung sehen Sie auch in unseren Kennzahlen: Der Nettovermögenswert, der EPRA NTA, nahm im Stichtagsvergleich um 46,0 % zu, der Verkehrswert stieg um 66,1 %. Wesentliche Einflussfaktoren blieben neben der Marktlage vor allem der Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen, sowie die Investitionen in Modernisierung und Neubau. Im vergangenen Jahr haben wir insgesamt rund 2,19 Mrd. € in unseren Bestand investiert. Trotz Pandemie und Störungen in den Lieferketten stellten wir in Deutschland, Österreich und Schweden wieder mehr als 2.200 Wohnungen fertig. Viele davon nach innovativen Konzepten. Dabei stehen wir mit einer Durchschnittsmiete von 7,19 € pro Quadratmeter weiterhin für bezahlbares Wohnen in Deutschland. Der Leerstand bleibt auf einem sehr niedrigen Wert von 2,2 %.

Die Segmenterlöse stiegen um 18,5 %. Das Adjusted EBITDA Total und der Group FFO legten um 18,8 % bzw. 24,0 % zu. Diese Zahlen berücksichtigen anteilig die Deutsche Wohnen seit Konsolidierung im September 2021.

Unsere Finanzratings sind stabil positiv. Sie zeigen das Vertrauen des Kapitalmarkts in unser Geschäftsmodell und sichern unsere reibungslosen Finanzierungen und Refinanzierungen. Unser ausgewogenes Fälligkeitenprofil sorgt dafür, dass wir jährlich nur rund 11 % der Fälligkeiten ablösen müssen. Dabei bemühen wir uns um eine möglichst breite Streuung unserer Finanzierungsquellen.

Der Nachhaltigkeits-Performance-Index SPI als umfassende nichtfinanzielle Messgröße lag mit 109 % über unserer Jahresprognose. Auch unsere Positionen in renommierten Nachhaltigkeits-Ratings verdeutlichen: Wir sind hier auf dem richtigen Weg. So stufte uns die Agentur Standard

& Poor's Global im vergangenen Dezember unter den ersten 7 % der weltweit agierenden Immobilienunternehmen ein – und bestätigte damit unsere Platzierung im Dow-Jones-Sustainability-Index (DJSI) Europe.

Unser Kundenzufriedenheitsindex CSI stieg erneut um 4,5 %. Unsere Mieterinnen und Mieter erleben, dass sie sich in diesen schwierigen Zeiten auf uns verlassen können. Dass wir ihnen Sicherheit und Stabilität geben.

Unser erfolgreiches und stabiles Kerngeschäft ist unabdingbar dafür, dass wir die Herausforderungen des Wohnungsmarkts angehen können. Der demografische Wandel, der knappe bezahlbare Wohnraum in stark nachgefragten Städten und insbesondere der Klimawandel verlangen unseren vollen Einsatz – und wir wissen, dass Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, diese Strategie in vollem Umfang mittragen.

In diesen Tagen rücken wirtschaftliche Kennzahlen jedoch in den Hintergrund. Unsere Solidarität gilt den Menschen in der Ukraine. Wir sind in Gedanken bei den Frauen und Männern, die ihre Heimat aufgeben mussten, um dem Krieg zu entfliehen, um ihre Kinder und Enkelkinder in Sicherheit zu bringen und um ihr Leben zu retten.

Wir sehen, dass unsere Gesellschaft mit großer Entschlossenheit zusammensteht. Zusammen gegen den Krieg. Wir sehen große Hilfsbereitschaft in Europa und der ganzen Welt. Auch wir geben unser Bestes, um den Menschen zu helfen: Wir werden schnell und unbürokratisch Wohnungen zur Verfügung stellen, damit die Ukrainerinnen und Ukrainer in Sicherheit ankommen und Ruhe finden. Und wir hoffen sehr auf ein baldiges Ende dieses sinnlosen Krieges.

Der Unternehmensentwicklung wieder zugewandt, hat der Schutz unseres Klimas weiterhin höchste Priorität. Die Energiewende nimmt Fahrt auf. Und die sozialen Fragen bestimmen politische Entscheidungen so stark wie lange nicht mehr. Wir bei Vonovia sind bereit mitzugestalten und uns einzubringen.



Rolf Buch

Vorsitzender des
Vorstands (CEO)



Philip Grosse

Mitglied des
Vorstands (CFO)



**Helene von
Roeder**

Mitglied des
Vorstands (CTO)



Arnd Fittkau

Mitglied des
Vorstands (CRO)



Daniel Riedl

Mitglied des
Vorstands (CDO)

Denn jetzt geht es auf all diesen Feldern darum, dass wir die richtigen Dinge tun. **Wir müssen die Dinge aber auch richtig tun.** Das heißt: Wir müssen unseren Weg vom Ziel her denken und schauen, welche Schritte jetzt die wichtigen sind. Diese Schritte werden uns fordern. Tun wir dies jedoch nicht mit der nötigen Entschlossenheit, wird es uns alle am Ende noch mehr Kraft kosten.

Ich betone dies so deutlich, weil **Vonovia in der Verantwortung** steht, den Weg mitzugestalten. Wir haben einen klaren Plan. Er ist im Sinne unserer Mieterinnen und Mieter. Sie brauchen ein gutes und bezahlbares Zuhause. Er ist in Ihrem Sinne, liebe Aktionärinnen und Aktionäre. Wir entwickeln unseren Bestand für die Zukunft, und das bei einer dem Risiko angemessenen Rendite. Unser Vorgehen ist auch im Sinne des Klimaschutzes, der unübersehbar zu den zentralen Herausforderungen dieses Jahrhunderts zählt. Nach dem erfolgreichen Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen werden wir uns diesen Themen mit gebündelten Kräften – und dadurch mit mehr Stärke – widmen. Wir werden unsere Größe nutzen, um dabei zu helfen, die Lage auf dem Wohnungsmarkt wieder zu verbessern.

Ich betone dies aber auch, weil dieser Weg **die Unterstützung aller Akteure** braucht. Neben den Wohnungsunternehmen sind Politik, Mietervertreter, Bauindustrie und Sozialverbände gefordert. Der politische Fokus auf Klimaschutz im Gebäudebereich ist richtig. Allerdings dürfen wir die Kosten nicht aus den Augen verlieren. Weder für Mieterinnen und Mieter, noch für Vermieterinnen und Vermieter. Ohne staatliche Förderung ist bezahlbares und zugleich klimaneutrales Wohnen nicht möglich.

Übrigens: Nicht nur wirtschaftlich, sondern auch im Hinblick auf die Umsetzung. Mit rund 5.000 eigenen Handwerkerinnen und Handwerkern ist Vonovia personell sehr gut aufgestellt. Und trotzdem müssen auch wir neue Wege einschlagen, um uns zu verstärken. Ich freue mich darauf, dass wir in diesem Jahr die ersten Fachkräfte aus Kolumbien in unserem Unternehmen begrüßen dürfen und auf ihre Unterstützung bauen können.

Durch das große Ziel Klimaneutralität müssen wir vieles neu denken. Wir brauchen Veränderungen: bei der Energie- und Wärmeversorgung. Bei den Baustoffen. Und möglicherweise auch bei den Mietmodellen. Sehr aufmerksam beobachten wir gegenwärtig die steigenden Energiepreise. Warmmietenmodelle, mit denen wir uns beschäftigen, verfolgen den Ansatz, dass Vermieter mit den Mietern eine Miete vereinbaren, bei der die Kosten für Heizung und Strom bereits enthalten sind. Davon profitieren beide Seiten, denn Vermieter haben einen Anreiz, ihre Häuser energetisch zu modernisieren. Und auch die Gesellschaft profitiert, wenn die Wärmewende im Gebäudesektor an Fahrt gewinnt.

Seit Dezember hat Deutschland ein Bauministerium. Neubau, serielles Bauen, beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren oder CO₂-Bepreisung – die neue Regierungskoalition verfolgt aus unserer Sicht sinnvolle Ansätze, um die Probleme anzugehen. Auch auf EU-Ebene erhalten wir Rückenwind. Die Gebäuderichtlinie erkennt an, dass die Klimaneutralität im Gebäudesektor auf einem zweistufigen Ansatz basieren muss: der energieeffizienten Modernisierung von Gebäuden und dem Ersatz fossiler Brennstoffe durch erneuerbare Energien. Dies bestätigt uns in unserer Klimastrategie, die wir in diesem Jahr durch einen neuen Klimapfad weiterentwickelt haben. **Unser Ziel ist es, bis 2045 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen.** Dieses Ziel ist wissenschaftlich fundiert und mit verbindlichen Jahreszielen hinterlegt.

Und wir nutzen weitere Hebel: Bei uns sollen künftig auch nachhaltige Baustoffe zur CO₂-Reduktion beitragen – im Bereich Neubau ebenso wie bei der Sanierung. Dass es auch klimafreundlich geht, haben wir zum Beispiel im Berliner Bezirk Reinickendorf gezeigt. Hier haben wir im vergangenen Jahr 60 Wohnungen in nachhaltiger und modularer Holzbaueise gebaut, deutschlandweit waren es insgesamt rund 700.

Das ist ein Anfang. Aber wir brauchen mehr. Vor allem mehr Mitspieler. Im November 2022 laden wir deshalb – in Anlehnung an unsere eigene Klimakonferenz aus dem Jahr 2020 – zu einer Konferenz rund um das Thema Baustoffe ein. Hier werden Expertinnen und Experten aus der Wohnungswirtschaft, der Bau- und Baustoffbranche, Verbänden sowie Wissenschaft und Politik über Nachhaltigkeit, Recycling und Bezahlbarkeit von Baustoffen diskutieren. Nur so kommen wir auch bei diesem Aspekt weiter: durch den Austausch von Expertinnen und Experten und durch gegenseitiges Verständnis auf politischer, wirtschaftlicher und wissenschaftlicher Ebene.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung. Dabei werden wir unsere Kundinnen und Kunden wie immer zuverlässig begleiten. Unsere Ziele haben wir wie gewohnt realistisch gesetzt.

Was einen klimaneutralen Gebäudebestand betrifft: Mit der Novellierung des Klimaschutzgesetzes haben wir unseren Klimapfad überarbeitet. Wir wissen nun, dass wir unsere ambitionierten Klimaschutzziele mit fest definierten Zwischenzielen bereits 2045 statt 2050 erreichen können. Die Zahl der Projekte mit Klimabezug steigt kontinuierlich und erstreckt sich von einer Photovoltaik-Offensive über neue Bau- und innovative Dämmungsmethoden bis hin zu Kooperationsprojekten zum Grünen Wasserstoff.

Bei unseren Quartiersentwicklungen möchten wir weiter beschleunigen. 2021 waren es deutschlandweit 15 Quartiersentwicklungen. Diese treiben wir 2022 weiter voran. Wir sind der Überzeugung, dass wir sozialen Herausforderungen genauso wie dem Klimaschutz nur gerecht werden können, wenn wir sie zusammen denken. Ein Beispiel: Wenn wir mithilfe der Sektorenkopplung die Energiewende im Quartier erreichen, wird uns ausreichend grüner Direktstrom zur Verfügung stehen. Wenn das möglich ist, dann wird für die Mieterseite das System der variablen Kosten entfallen. Und schon sind wir bei einem Mietmodell, bei dem die Aufwendungen für den Energieverbrauch zu den Fixkosten zählen.

Das Jahr 2022 steht wesentlich im Zeichen der Integration von Deutsche Wohnen, bis Jahresende 2022 wollen wir den Zusammenschluss abschließen. Aus Erfahrung kann ich sagen: Auch bei der Unternehmenskultur werden wir uns schnell hinter den gemeinsamen Werten versammeln. Ganz herzlich begrüße ich schon jetzt alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in unserem Team Vonovia. Ich freue mich auf den Austausch, die neuen Ideen und die zukünftigen Ziele, die wir gemeinsam setzen und erreichen werden.

Wie im vergangenen Jahr werden wir uns auch in diesem April zu einer virtuellen Hauptversammlung zusammenfinden. Am 29. April 2022 werden wir Ihnen, gemeinsam mit dem Aufsichtsrat, eine Dividende von 1,66 € pro Aktie vorschlagen. Mit der Anhebung der Dividende um 8 Cent – unter Berücksichtigung der Bezugsrechtskapitalerhöhung im Jahr 2021 – können wir die Kontinuität der vergangenen Jahre fortsetzen. Sie sehen, Sie können sich auf uns und das wirtschaftliche Wachstum von Vonovia verlassen, auch wenn der Kursverlauf unserer Aktie diese Stärke aktuell nicht widerspiegelt. Ganz deutlich nehmen hier gesamtwirtschaftliche Faktoren Einfluss.

Unser Vorstandsteam ist zum 1. Januar 2022 gewachsen. Auch an dieser Stelle heiße ich Philip Grosse als Finanzvorstand herzlich willkommen. Helene von Roeder wird sich fortan aus einem neu geschaffenen Ressort heraus um Zukunftsthemen rund um die Digitalisierung und Innovation in der Wohnungsbranche kümmern.

Gemeinsam mit meinem Vorstandsteam danke ich Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, unseren Partnerinnen und Partnern, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, für Ihr Vertrauen und für Ihre Unterstützung im vergangenen Jahr. Dem Aufsichtsrat danke ich für die erneut sehr gute Zusammenarbeit.

Auch in diesem Jahr setze ich auf Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre! Wir werden unsere gemeinsamen Ziele nur erreichen, wenn wir sie miteinander angehen. Es kommt auf jeden an, wenn wir weiter verantwortlich unseren Beitrag für unsere Kundinnen und Kunden und für die Gesellschaft leisten möchten.

Bochum, im März 2022

Ihr

Rolf Buch
Vorsitzender des Vorstands



Rolf Buch (CEO)

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Jahr 2021 beeinflussten die pandemiebedingten Maßnahmen zum Gesundheitsschutz das gesellschaftliche Leben weiterhin erheblich. Auch die Arbeitswelt war großen Einschränkungen ausgesetzt. Für Zuversicht sorgte die Innovationskraft gleich mehrerer Pharmaunternehmen. Ihnen gelang es, Vakzine gegen die schwerwiegende Erkrankung durch das Coronavirus zu entwickeln.

Zukunftsthemen unternehmerisch aufzunehmen und damit gesellschaftlich relevante Innovationen hervorzubringen – dieser Gedanke diente auch uns in den gemeinsamen strategischen Beratungen mit dem Vorstand immer wieder als ein wichtiger Leitsatz.

Mit dem Einstieg in die Impfungen wuchs die Hoffnung auf die Rückkehr zu einem „normalen“ gesellschaftlichen Leben. Trotz der zunehmenden Zahl der Geimpften blieben weiterhin Kontaktbeschränkungen erforderlich, sodass sich die Menschen vorwiegend in ihren Wohnungen aufhielten. Von hier aus gingen viele ihrer beruflichen Tätigkeit nach. Gleichzeitig richteten sie sich ihr Zuhause verstärkt als zentralen Rückzugsort ein.

In diesem Umfeld rückte die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum insbesondere in den Großstädten in den gesellschaftlichen Fokus – und damit auch in den Fokus des politischen Handelns. Der gemeinschaftliche Druck auf die Verantwortlichen in der Politik und der Wohnungswirtschaft erhöhte sich spürbar. In Berlin führte die kritische Wohnraumsituation zu einer intensiven öffentlichen Diskussion. Sie mündete in einem Volksentscheid über die Erarbeitung eines Gesetzentwurfs zur Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen. Das Unternehmen Deutsche Wohnen rückte dabei in die Rolle des Zielobjekts.

Wir unterstützten den Vorstand bei seinen Überlegungen, in einem größeren Wohnungsunternehmen in Berlin die Kräfte zu bündeln und gemeinsam mit der Politik als Teil der Lösung verantwortlich zu agieren. Mit dem erfolgreichen Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutsche

Wohnen SE wurde die Vonovia SE deren Mehrheitsaktionärin. Dies ermöglicht nunmehr ein konzertiertes Vorgehen in dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt.

Diese bisher größte Transaktion der Vonovia SE nahm sowohl in der Vorstands- als auch in der Aufsichtsratsarbeit im Geschäftsjahr 2021 eine gewichtige Rolle ein. Die Führung der operativen Geschäfte war dadurch zu keiner Zeit beeinträchtigt. Die Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2021 entsprach in allen wesentlichen Punkten den Erwartungen.

Der Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter übernahmen auch unter erschwerten Rahmenbedingungen unermüdet Verantwortung für die Mieterinnen und Mieter. Sie hielten die Infrastruktur in den Wohnanlagen aufrecht, versorgten die Kunden mit Serviceleistungen und unterstützten sie in schwierigen Situationen.

Der Vorstand kam auch im vergangenen Pandemiejahr seiner Verantwortung für die Gesundheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu jeder Zeit nach. Der Gesundheitsschutz für die Risikogruppen und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die der Tätigkeit beim Kunden vor Ort oder in der Unternehmenszentrale und den Büros nachgingen, hatte weiterhin zu jeder Zeit höchste Priorität. Um die Infektionsrisiken zu reduzieren, ermöglichte Vonovia den Beschäftigten von Pandemiebeginn an, wo möglich, das Arbeiten im Homeoffice im Sinne eines mobilen Arbeitens. Die bereits 2020 aufgestellte Corona-Taskforce ermöglichte den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Corona-Schutzimpfungen über die betriebsärztlichen Dienste und errichtete auf Veranlassung des Vorstands in der Unternehmenszentrale ein internes Impfzentrum. Über die Auswirkungen der Pandemie informierte der Vorstand im Wege der üblichen Berichterstattung.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2021 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 den Statuten erforderlich war.

Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse im Geschäftsjahr 2021

Mitglied	Aufsichtsrat	Prüfungsausschuss	Präsidential- und Nominierungsausschuss	Finanzausschuss	Teilnahmequote in %
Jürgen Fitschen	13/13	-	5/5	6/6	100
Burkhard Ulrich Drescher	13/13	5/6	-	-	95
Vitus Eckert	13/13	6/6	-	-	100
Prof. Dr. Edgar Ernst	13/13	6/6	-	-	100
Dr. Florian Funck	13/13	6/6	-	-	100
Dr. Ute Geipel-Faber	13/13	-	-	6/6	100
Daniel F. Just	12/13	-	-	6/6	95
Hildegard Müller	13/13	-	5/5	-	100
Prof. Dr. Klaus Rauscher	13/13	-	5/5	-	100
Dr. Ariane Reinhart	12/13	-	5/5	-	94
Clara-Christina Streit	12/13	-	5/5	6/6	96
Christian Ulbrich	13/13	-	-	6/6	100

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

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

Insbesondere mit dem Vorstandsvorsitzenden, aber auch mit den anderen Vorstandsmitgliedern stand ich als Aufsichtsratsvorsitzender auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in einem regelmäßigen und engen Austausch. Die Arbeitnehmervertretungen wurden in die Kommunikation wesentlicher Unternehmenssachverhalte über den Vorstand eingebunden. Über unternehmensrelevante Themen aus den Gesprächen zwischen dem Vorstand und den Vertretern der Betriebsräte des Konzerns hat mich der Vorstandsvorsitzende in angemessener Tiefe informiert. Der Vorstandsvorsitzende berichtete über die weiterhin sehr gute und konstruktive Zusammenarbeit zwischen dem Betriebsrat und dem Vorstand bei der Bewältigung der Herausforderungen der Corona-Pandemie. Über wichtige Erkenntnisse wurden die

übrigen Aufsichtsratsmitglieder zeitnah, spätestens aber in der folgenden Gremiensitzung informiert. Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, traten im Geschäftsjahr nicht auf.

Aufgabenschwerpunkte

Gemäß den uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns auch im Geschäftsjahr 2021 ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gruppe sowie mit ihrer strategischen Weiterentwicklung. Schwerpunktthemen waren die Investitionen im Wohnimmobilienbestand vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Pandemie, die Entwicklung der Quartiere und die Vornahme von Investitionen in neuen Wohnraum, das Heben von Chancen aus der Digitalisierung, die Portfoliostrategie, die Internationalisierung sowie die Prüfung und Begleitung der Gelegenheiten zum weiteren Portfolioausbau, der sich insbesondere durch die Transaktion Deutsche Wohnen realisieren ließ

Darüber hinaus beschäftigten wir uns mit aktuellen Themen zur Governance. Im Rahmen einer Weiterbildungsveranstaltung am 8. Dezember 2021 befassten wir uns mit den neuen regulatorischen Anforderungen zur Erstellung des Vergü-

tungsberichts gem. § 162 AktG. Sie erlangten im Zuge der Umsetzung der zweiten Europäischen Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II) für das deutsche Recht Geltung. Neben den rechtlichen Aspekten reflektierten wir auch die Erwartungen der Investoren.

Ferner beschäftigen wir uns eingehend mit der zukünftigen Führungsaufstellung und der Nachfolgeregelung im Vorstand. Die im Business Combination Agreement (BCA) zwischen Vonovia und Deutsche Wohnen formulierten personellen Veränderungen in den Gremien Vorstand und Aufsichtsrat waren Gegenstand der ausführlichen Beratungen zur Weiterentwicklung der Gremien.

Sitzungen

Vor dem Hintergrund der Pandemie fand im Geschäftsjahr 2021 lediglich eine Sitzung des Aufsichtsrats als Präsenzveranstaltung statt. Alle weiteren Sitzungen wurden im Wege von Videokonferenzen abgehalten.

Der Aufsichtsrat trat insgesamt dreizehnmal zu Beratungen und Beschlussfassungen zusammen: einmal in Form einer Präsenzsitzung (September), zwölfmal über Videokonferenz (März, April, Mai, Juli, August, September, November und Dezember). Achtmal traf der Aufsichtsrat Entscheidungen im schriftlichen Verfahren (Januar, Juli, August und Dezember). Die Abwesenheit einzelner Mitglieder zu den dreizehn Zusammenkünften war stets entschuldigt.

Die Teilnahme an den dreizehn Aufsichtsratssitzungen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr im Durchschnitt bei 98 %. Kein Mitglied des Aufsichtsrats nahm während seiner Mandatszeit an weniger als der Hälfte der Sitzungen teil. Dasselbe gilt für die Ausschüsse. Zur Vorbereitung der Zusammenkünfte übermittelte uns der Vorstand rechtzeitig umfassend aussagekräftige schriftliche Berichte und Beschlussvorschläge.

Zu den einzelnen Sitzungen und ihren Inhalten sowie schriftlichen Beschlussfassungen

Vor dem Hintergrund der Corona-Infektionsrisiken stimmte der Aufsichtsrat am 22. Januar 2021 der Entscheidung des Vorstands im schriftlichen Verfahren zu, die Hauptversammlung zum Schutz aller Beteiligten in einem virtuellen Format am 16. April 2021 abzuhalten.

Am **3. März 2021** trat der Aufsichtsrat zur Bilanz feststellenden Sitzung zusammen. Das Gremium billigte den Jahres- und Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020. Die Tagesordnung sowie die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung wurden beraten und beschlossen. Der Aufsichtsrat stimmte dem Vorschlag an die Hauptversammlung zur Ergebnisverwendung sowie dem Vorschlag zum Bezug der Dividendengewährung alternativ in bar oder

über Aktien zu. Weiterhin billigte das Gremium den Bericht zur nichtfinanziellen Erklärung (NFE) und beschloss, KPMG mit der prüferischen Durchsicht der NFE für das Geschäftsjahr 2021, der ESG-Berichterstattung sowie des Nachhaltigkeitsberichts 2021 zu beauftragen. Im weiteren Fokus der Beratungen standen die vorgetragenen Berichte der Vorstandsmitglieder zur Geschäftsentwicklung in den jeweiligen Segmenten.

Unter dem Tagesordnungspunkt Personalangelegenheiten beriet das Gremium über Vergütungsthemen des Vorstands (u. a. Zielvereinbarungen, Short- und Long-Term-Incentive-Pläne, die Zielerreichung des Short-Term-Incentive-Plan 2020, die Auszahlung der Long-Term-Incentive-Plan-Tranche 2017) und fasste diesbezügliche Beschlüsse. Der Aufsichtsrat befasste sich mit dem Vergütungssystem für Vorstand und Aufsichtsrat sowie insbesondere mit der Ausgestaltung der Zielvorgaben für den Vorstand. Das beschlossene Vergütungssystem wurde der Hauptversammlung im April 2021 vorgelegt und erhielt deren Billigung.

In einer Videokonferenz am **15. April 2021** stimmte der Aufsichtsrat dem Grundsatzbeschluss des Vorstands über die teilweise Nutzung des genehmigten Kapitals 2018 im Rahmen der Aktiendividende zu und übertrug die Befugnisse zur weiteren Abwicklung auf den Finanzausschuss. Der Vorstand informierte weiterhin über die Auswirkungen des Urteils des Bundesverfassungsgerichts zur Nichtigkeit des „Berliner Mietendeckels“ und des in diesem Kontext vom Vorstand gegenüber den Mieterinnen und Mietern der Vonovia in Berlin ausgesprochenen Verzichts auf Mietnachzahlungen. Wir berieten mit dem Vorstand über die möglichen Maßnahmen zur Unterstützung des Dialogs mit den diversen Stakeholdern in Berlin.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in einer Videokonferenz am **21. Mai 2021** über die beabsichtigte Aufnahme von Gesprächen mit dem Vorstand der Deutsche Wohnen SE zu einer möglichen Unterbreitung eines Übernahmeangebots an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE. Der Vorstand stellte die Optionen einer möglichen Transaktion vor dem Hintergrund der politischen, gesellschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen in Berlin vor. Nach einem intensiven Austausch mit den Vorstandsmitgliedern unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken einer derartigen Transaktion und Beratungen im Gremium stimmte der Aufsichtsrat den vom Vorstand vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vorbereitung der erwogenen Transaktion zu. In separaten Beratungen des Gremiums wurden die aus der erwogenen Transaktion resultierenden möglichen personellen Veränderungen sowie Änderungen in den Ressortverantwortlichkeiten erörtert.

In einer Videokonferenz am **24. Mai 2021** berichtete der Vorstand über die am Pfingstwochenende in Berlin erfolgten

Gespräche mit dem Management der Deutsche Wohnen SE zu dem erwogenen Übernahmeangebot an deren Aktionäre. Die Grundstrukturen der Transaktion, die Rahmenbedingungen im politischen Umfeld und die im Kontext der Übernahme des Wohnungsunternehmens Deutsche Wohnen mit dem Regierenden Bürgermeister von Berlin erörterte Vereinbarung über einen möglichen Ankauf von 20.000 Wohnungen durch das Land Berlin wurden intensiv im Gremium beraten. Auch die in einem Business Combination Agreement (BCA) vereinbarten wesentlichen Themen der Transaktion waren Gegenstand in den Beratungen. Die personalbezogenen Vereinbarungen mit Relevanz für die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat wurden im Aufsichtsratsgremium separat besprochen.

Nach den umfassenden Beratungen erteilte der Aufsichtsrat die Zustimmung an den Vorstand, die vorgesehenen Maßnahmen zu veranlassen, die zum Abschluss des BCA sowie zur Vorbereitung des Übernahmeangebots an die Aktionäre der Deutsche Wohnen erforderlich waren. Die Erteilung der Zustimmung zu den weiteren Maßnahmen übertrug der Aufsichtsrat an den Finanzausschuss.

Auf Empfehlung des Präsidialausschusses vom 9. Juli 2021 beschloss der Aufsichtsrat am **16. Juli 2021** im schriftlichen Verfahren, Herrn Arnd Fittkau mit Wirkung zum Ende der Hauptversammlung 2022 für die Zeit bis zum 31. Mai 2027 erneut zum Mitglied des Vorstands zu bestellen.

Ebenfalls im schriftlichen Verfahren stimmte der Aufsichtsrat am **16. Juli 2021** einer Kreditlinienerhöhung auf 3 Mrd. € und einer Laufzeitverlängerung von 3 Jahren sowie der Erhöhung des Volumens des Commercial-Paper-Programms auf 3 Mrd. € zu.

Der Vorstand informierte uns in einer Videokonferenz am **25. Juli 2021** über die Hintergründe, die dazu geführt haben, dass die Annahemerquote von 50 % des Aktionariats der Deutsche Wohnen nicht erreicht wurde. Es wurden insbesondere der Einfluss der in wesentlichen Teilen in der Deutsche Wohnen investierten Hedgefonds als auch der Indexfonds, die erst nach Erreichen der Vollzugsbedingung eine Annahme vollziehen können, thematisiert. Der Aufsichtsrat beschloss, dem Vorstand den Erwerb von Aktien und/oder Instrumenten an der Deutsche Wohnen bis zu einer Gesamtbeteiligungshöhe von unter 30 % und einem Kaufpreis, der 52,00 € je Aktie nicht übersteigt, zu bewilligen. Daneben gab er die Zustimmung für den Abschluss einer Brückenfinanzierung von bis zu 1,5 Mrd. €.

In der Videokonferenz am **30. Juli 2021** befasste der Aufsichtsrat sich mit den vom Vorstand vorgetragenen Alternativszenarien der vorgesehenen Deutsche Wohnen-Transaktion und diskutierte im Gremium ausführlich die strategischen Optionen. Wir stimmten zu, dass der Vorstand erneut die

Verhandlungen mit dem Management der Deutschen Wohnen aufnimmt, um ein BCA abzuschließen und ein erneutes Übernahmeangebot an das Aktionariat der Deutsche Wohnen vorzubereiten.

Da die endgültigen Entscheidungen der Zustimmung des Aufsichtsrats unterlagen, berichtete uns der Vorstand in einer Videokonferenz am **1. August 2021** über die Ergebnisse der erfolgten finalen Verhandlungen. Unsere umfassenden Beratungen mündeten in der Zustimmung des Aufsichtsrats zur erfolgten Beschlussfassung des Vorstands zum Abschluss des BCA sowie zur Initiierung eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der Deutsche Wohnen sowie aller erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung der Transaktion.

Im schriftlichen Verfahren haben wir am **4. August 2021** dem Vorstandsbeschluss über die Integration der Vonovia Neubauabteilung sowie der Abteilung Städtebau- und Grundstücksmanagement in den Bereich Development zugestimmt und damit die Zuständigkeit vom CEO Ressort auf das Ressort des CDO veranlasst.

Eine Emission von bis zu 5 Mrd. € unter dem EMTN-Programm mit einer gewichteten durchschnittlichen Laufzeit von mindestens 8 Jahren genehmigten wir am **22. August 2021** im schriftlichen Verfahren.

Die Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat zur Unternehmensstrategie erfolgten am **2. September 2021** im Rahmen einer Präsenzsitzung. Wir diskutierten über die aus den gesellschaftlichen Megatrends abzuleitenden Trendfelder und Zukunftsthemen. Wir bestärkten den Vorstand darin, die identifizierten zentralen Handlungsfelder weiterzuentwickeln, um die Anpassungs- und Innovationsfähigkeit des Unternehmens auch zukünftig zu erhalten und eine stabile Zukunft der Vonovia zu sichern. Weiterhin unterrichtete uns der Vorstand über den Status zur Deutsche Wohnen-Transaktion. Wir delegierten erforderliche Zustimmungen des Aufsichtsrats im Kontext weiterer Umsetzungsmaßnahmen an den Finanzausschuss. Das Aufsichtsratsgremium beriet darüber hinaus über Personalangelegenheiten des Vorstands und des Aufsichtsrats.

In der Videokonferenz am **21. November 2021** stimmten wir nach umfassender Beratung und gründlicher Abwägung dem im Zusammenhang mit der Deutsche Wohnen-Transaktion stehenden Kapitalerhöhungsbeschluss des Vorstands vom 21. November 2021 zu. Dieser Beschluss sah vor, das Grundkapital um 201.304.062 € zu erhöhen und die neuen Aktien im Verhältnis 20:7 den Aktionären zu einem Bezugspreis von 40 € je Aktie anzubieten.

Der Aufsichtsrat stellte am **1. Dezember 2021** im schriftlichen Verfahren fest, dass die im Vorjahr veröffentlichte

Entsprechenserklärung weiterhin zutreffend ist und in dieser Fassung erneut abgegeben werden soll.

Wir befassten uns in einer Videokonferenz am **8. Dezember 2021** mit dem Budget 2022. Nach ausführlichen Beratungen genehmigten wir die Budgetplanung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022. Darüber hinaus erörterten wir die Fünfjahresplanung. Der Vorstand informierte uns über die operative Geschäftsentwicklung in den einzelnen Segmenten, die Financial Performance und die Kapitalmarktentwicklung.

Wir folgten der Empfehlung des Prüfungsausschusses und beschlossen, der Hauptversammlung den Wirtschaftsprüfer PricewaterhouseCoopers GmbH (PwC) als Prüfer des Einzel- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 zur Wahl vorzuschlagen.

In den Beratungen zu den Personalangelegenheiten entschieden wir über die Unternehmensziele für das Geschäftsjahr 2022 im Vorstandsvergütungsbestandteil STIP (Short-Term-Incentive-Plan) und legten die Zielwerte für die Vorstandsmitglieder in der Performance-Periode 2022–2025 für den LTIP (Long-Term-Incentive-Plan) fest. In den Beratungen zur Vorstandsvergütung stellten wir fest, dass die Marktüblichkeit gegeben ist und somit die Angemessenheit der Vergütung der Vorstandsmitglieder vorliegt.

Wir berieten intensiv über die im BCA benannten Vorstandsbesetzungen und Anpassungen in den Ressortzuordnungen und bestellten Helene von Roeder mit Wirkung vom 1. Januar 2022 für die Dauer von drei Jahren zum Vorstandsmitglied (für die Ressorts Digitalisierung und Innovation). Philip Grosse bestellten wir mit Wirkung zum 1. Januar 2022 für die Dauer von drei Jahren zum Vorstandsmitglied (CFO, Chief Finance Officer). Dem Vorstandsvorsitzenden der Deutsche Wohnen SE, Michael Zahn, bot der Aufsichtsrat die Bestellung zum stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden der Vonovia SE an; dieser nahm das Angebot nicht an.

Zu diesen transaktionsbedingten Veränderungen in den Gremien Vorstand und Aufsichtsrat hielten wir weiterführende Beratungen in den Videokonferenzen am **10. Dezember 2021** und am **20. Dezember 2021** ab und entschieden über einzelne Personalthemen in Umlaufbeschlüssen am **10. Dezember 2021** und am **12. Dezember 2021**. In den Beratungen befassten wir uns auch eingehend mit den Strukturen in den Gremien, mit den Ressortzuständigkeiten, dem Kompetenzprofil der Mitglieder und mit der Weiterentwicklung und Nachfolgeplanung im Vorstand und Aufsichtsrat.

Im Hinblick auf die Angemessenheit der Vergütung des Aufsichtsrats haben die Beratungen im Gremium unter Hinzuziehung einer Marktanalyse eines unabhängigen

Vergütungsberaters ergeben, dass die seit dem Jahr 2013 nicht mehr angepasste Vergütung nicht mehr den gestiegenen Anforderungen an die Gremienmitglieder entspricht. Damit auch zukünftig hoch qualifizierte Kandidatinnen und Kandidaten für eine Mitgliedschaft im Aufsichtsrat gewonnen werden können, soll eine marktgerechte Anpassung auf Grundlage eines beschlossenen Vergütungsvorschlags der Hauptversammlung zur Entscheidung vorgelegt werden.

Aufgaben der Ausschüsse

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

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

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss bestand im Berichtsjahr aus vier Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Prof. Dr. Edgar Ernst inne. Die weiteren Mitglieder waren Burkhard Drescher, Vitus Eckert und Dr. Florian Funck. Der Prüfungsausschuss kam 2021 zu fünf Sitzungen zusammen (März, Mai, August, November und Dezember). Zweimal traf der Prüfungsausschuss Entscheidungen im schriftlichen Verfahren (August und Oktober).

In der Videokonferenz am **3. März 2021** prüfte das Gremium den Jahres- und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020. Bei der Prüfung bezog der Ausschuss die Berichte der Gesellschaft sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers KPMG ein. Die Prüfungsschwerpunkte des Abschlussprüfers waren für den Konzernabschluss die Bewertung der in Deutschland und Österreich gelegenen Investment Properties, die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte. Der Prüfungsausschuss formulierte einen Vorschlag zur Ergebnisverwendung und eine Beschlussempfehlung an den Aufsichtsrat zur Feststellung des Jahresabschlusses. Der Ausschuss erarbeitete einen Wahlvorschlag für einen Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 und für die Bestellung als Prüfer für die prüferische Durchsicht der verkürzten Konzernzwischenabschlüsse und Konzernzwischenlageberichte. KPMG informierte über die ausgestellte Prüfungsbescheinigung zur Nichtfinanziellen Erklärung (NFE). Weiterhin befasste der Ausschuss sich mit dem

Jahresbericht 2020 der Internen Revision. Der Ausschuss sprach die Empfehlung an den Aufsichtsrat aus, die nicht-finanzielle Erklärung zu billigen. Gegenstand der Beratungen waren weiterhin der Bericht zur Compliance sowie der Statusbericht der Internen Revision, der u. a. die Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems (IKS) bestätigt hat.

Der Prüfungsausschuss befasste sich in einer Telefonkonferenz am **3. Mai 2021** mit dem verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2021. Er beriet über den Bericht der Gesellschaft und des Abschlussprüfers. Vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben in Bezug auf die Höchstmandatszeit der Wirtschaftsprüfer beschloss der Prüfungsausschuss, die Vergabe der Abschlussprüfung für den Einzel- und Konzernabschluss zum Geschäftsjahr 2023 öffentlich auszuschreiben und ein Auswahlverfahren zu initiieren. Der Vorstand wurde mit der Planung und Umsetzung des Auswahlverfahrens beauftragt. Weiterhin befasste sich das Gremium vertieft mit dem Bericht zum Risikomanagement, zur Compliance und dem Statusbericht der Internen Revision. Der Bericht zur steuerlichen Lage des Unternehmens und der Bearbeitungsstand der laufenden Betriebsprüfungen waren ebenfalls Gegenstand der Beratungen

In der Videokonferenz am **5. August 2021** billigte der Ausschuss den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2021 und beschloss die Beauftragung der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021. Weitere Themen waren die Statusberichte der Internen Revision und des Compliance-Managements. Darüber hinaus beriet der Prüfungsausschuss über relevante Regelungen des FISG (Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz).

Im schriftlichen Verfahren genehmigte der Prüfungsausschuss am **13. August 2021** den vom Vorstand vorgeschlagenen Ausschreibungsprozess, die Auswahlkriterien und den Zeitplan für das Wirtschaftsprüferauswahlverfahren und die diesbezügliche Leitlinie.

Der Prüfungsausschuss genehmigte im schriftlichen Verfahren am **25. Oktober 2021** Nichtprüfungsleistungen nach Eintritt des mehrstufigen PIE-Konzerns.

In der Videokonferenz am **3. November 2021** besprach der Prüfungsausschuss den verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2021 mit den dazu gehörenden Berichten der Gesellschaft und des Wirtschaftsprüfers. Er befasste sich mit dem vorläufigen Ergebnis der Immobilienbewertung, dem Risikomanagement, dem Compliance-Bericht sowie dem Bericht über die wesentlichen Rechtstreitigkeiten. Darüber hinaus erörterte er den Bericht der Internen Revision zum Stand der Prüfungen und legte den

Prüfungsplan der Internen Revision für das Geschäftsjahr 2022 fest.

Am **16. November 2021** fand eine Präsenzveranstaltung des Prüfungsausschusses zum Wirtschaftsprüferauswahlverfahren statt. In ihr stellten zwei Wirtschaftsprüfungsgesellschaften ihr Leistungsbild und die Konditionen des Prüfungsmandats vor. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses berieten in einer Videokonferenz am 3. Dezember 2021 über die Ergebnisse des Auswahlverfahrens und fassten den Beschluss, die WP-Gesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH (PwC) dem Aufsichtsrat in dem Vergabevorschlag an die Hauptversammlung für das Prüfungsmandat 2023 zu empfehlen.

Finanzausschuss

Der Finanzausschuss setzte sich 2021 aus fünf Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz hatte Clara-Christina Streit inne. Die weiteren Mitglieder waren Jürgen Fitschen, Dr. Ute Geipel-Faber, Daniel Just und Christian Ulbrich. Der Finanzausschuss trat im Berichtsjahr sechsmal im Wege einer Videokonferenz zusammen (März, April, Mai, Juli und November). dreimal traf das Gremium Entscheidungen im schriftlichen Verfahren (Mai, Juli, September). Zu allen Entscheidungen, die der Finanzausschuss außerhalb der ihm regulär zufallenden Themen traf, war er zuvor durch den Aufsichtsrat ermächtigt worden.

In der Videokonferenz am **3. März 2021** informierte der Vorstand über den aktuellen Finanzierungstatus des Unternehmens. Nach ausführlicher Erörterung der RCF (Revolving Credit Facility) und des Commercial Paper-Programms fasste der Finanzausschuss den Beschluss, dem Aufsichtsrat die Genehmigung der Erhöhung der (RCF-)Kreditlinie auf 2 Mrd. € und der Erhöhung des Volumens des Commercial Paper Programms auf 2 Mrd. € zu empfehlen.

Der Finanzausschuss stimmte in einer Videokonferenz am **16. April 2021** dem Grundsatzbeschluss des Vorstands über die teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018 im Rahmen der Aktiendividende 2021 zu und erteilte am 14. Mai 2021 im schriftlichen Verfahren seine Zustimmung zum Konkretisierungsbeschluss des Vorstands zur Durchführung der Sachkapitalerhöhung.

In einer Videokonferenz am **12. Mai 2021** informierte der Vorstand den Finanzausschuss über grundsätzliche und aktuelle Überlegungen zur Weiterentwicklung des Unternehmens im Hinblick auf Konsolidierungsoportunitäten und Akquisitionsmöglichkeiten im Wohnungsmarkt.

Der Vorstand informierte den Finanzausschuss in einer Videokonferenz am **21. Mai 2021** über die beabsichtigte Vorbereitung eines möglichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE. Der Vorstand stellte

die Optionen einer möglichen Transaktion vor. Nach umfassender Erörterung der wirtschaftlichen, steuerlichen und finanzierungstechnischen Rahmenbedingungen und Abwägung der Chancen und Risiken beschloss der Finanzausschuss, dem Aufsichtsrat zu empfehlen, den vom Vorstand benannten Vorbereitungsmaßnahmen zur erwogenen Transaktion zuzustimmen.

Im schriftlichen Verfahren empfahl der Finanzausschuss dem Aufsichtsrat am **8. Juli 2021**, im Kontext der Deutsche Wohnen-Transaktion die RCF-Kreditlinie und das Volumen des Commercial Paper Programms jeweils auf 3 Mrd. € zu erhöhen.

Der Vorstand trug dem Finanzausschuss in der Videokonferenz am **25. Juli 2021** vor, worin das Verfehlen der Annahmequote von 50 % des Aktionariats der Deutsche Wohnen begründet war. Die Aktionärsstruktur der Deutsche Wohnen war ebenso Gegenstand der Erörterungen wie die Vorgaben der Indexfonds über den Zeitpunkt der Möglichkeit einer Angebotsannahme. Der Finanzausschuss stimmte der Empfehlung an den Aufsichtsrat zu, dem Vorstand den Erwerb von Aktien an der Deutschen Wohnen sowie den Abschluss einer Brückenfinanzierung von bis zu 1,5 Mrd. € zu bewilligen.

Der Finanzausschuss stimmte am **13. September 2021** im schriftlichen Verfahren der Beschlussfassung des Vorstands vom 8. September 2021 über den im Zusammenhang mit der Deutsche Wohnen-Transaktion vereinbarten Verkauf eines Wohnungsportfolios im Kontext des „Zukunfts- und Sozialpakts Wohnen“ an städtische Wohnungsgesellschaften des Landes Berlin zu.

In einer Videokonferenz am **16. November 2021** informierte der Vorstand den Finanzausschuss in einem Update über den aktuellen Finanzierungstatus des Unternehmens.

Präsidial- und Nominierungsausschuss

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss setzte sich im vergangenen Jahr aus fünf Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz hielt Jürgen Fitschen als Aufsichtsratsvorsitzender inne. Die weiteren Mitglieder waren Hildegard Müller, Prof. Dr. Klaus Rauscher, Dr. Ariane Reinhart und Clara-Christina Streit. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss kam 2021 viermal im Rahmen einer Videokonferenz (Februar, Juli, November und Dezember) zusammen. Eine Entscheidung traf der Ausschuss im schriftlichen Verfahren.

In einer Videokonferenz am **23. Februar 2021** beriet und verabschiedete der Ausschuss die Zielerreichung des Short-Term-Incentive-Plan 2020 und die Auszahlung der Long-Term-Incentive-Plan-Tranche 2017 und empfahl dem Aufsichtsrat die Auszahlung der ermittelten Beträge. Der Präsidialausschuss befasste sich weiterhin mit der Ausge-

staltung der Individualziele im Short-Term-Incentive-Plan (STI) und sprach die Empfehlung für eine angepasste Regelung im Vergütungssystem für den Vorstand aus.

Im schriftlichen Verfahren genehmigte der Präsidialausschuss am **10. Mai 2021** die Mitgliedschaft von Rolf Buch im Aufsichtsrat und im Shareholder Board der Apleona GmbH.

In der Videokonferenz am **9. Juli 2021** befassten sich die Mitglieder des Präsidialausschusses mit Personalangelegenheiten im Vorstand und Aufsichtsrat, die im Zusammenhang mit der Deutsche Wohnen-Transaktion standen. Weiterhin sprach der Präsidialausschuss die Empfehlung an den Aufsichtsrat aus, Arnd Fittkau erneut zum Mitglied des Vorstands zu bestellen.

Der Präsidialausschuss befasste sich in der Videokonferenz am **15. November 2021** mit der Angemessenheitsprüfung der Vorstandsvergütung und ermittelte unter Hinzuziehung von Marktdaten, dass die Angemessenheit vorliegt. Eine entsprechende Empfehlung zur Bestätigung ging im Anschluss an den Aufsichtsrat.

In der Videokonferenz des Präsidialausschusses am **6. Dezember 2021** befassten sich die Mitglieder mit der Festlegung der Zielvorgaben für die Unternehmensziele im Short-Term-Incentive-Plan (STIP) 2022 und im Long-Term-Incentive-Plan (LTIP 2022-2025) und sprachen Empfehlungen an den Aufsichtsrat aus. Darüber hinaus wurden Empfehlungen zu Vorstandsbesetzungen und Ressortzuordnungen nach Vollzug der Transaktion Deutsche Wohnen beraten und ausgesprochen. Der Ausschuss befasste sich darüber hinaus mit Governance-Themen, unter anderem zur Diversity in den Gremien.

Der Präsidialausschuss erarbeitete in der Videokonferenz am **19. Dezember 2021** einen Vorschlag zur Anpassung der Aufsichtsratsvergütung, um auch zukünftig die erwartete Qualität im Aufsichtsrat vorhalten zu können. Darüber hinaus erfolgten Beschlussempfehlungen zu formalen Vorstandsthemen. Weiterhin berieten die Aufsichtsratsmitglieder über die Möglichkeiten zur Umsetzung der im BCA vorgesehenen Aufnahme von zwei Mitgliedern in das Aufsichtsratsgremium.

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 1. Dezember 2021 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Abgabe der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG beschlossen. Darüber hinaus berichtet der Vorstand zugleich auch für den Aufsichtsrat in der Erklärung

zur Unternehmensführung über die Corporate Governance bei Vonovia. Beide Erklärungen werden vom Unternehmen auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zur Einsicht eingestellt.

Abschlussprüfung

Die von der Hauptversammlung am 16. April 2021 zum Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahrs 2021 gewählte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE zum 31. Dezember 2021 sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die nichtfinanzielle Erklärung, die in einem separaten Abschnitt im zusammengefassten Lagebericht enthalten ist, wurde im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften vom Abschlussprüfer geprüft. Bestandteil der Jahresabschlussprüfung war gemäß § 317 Abs. 4 HGB auch die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems der Vonovia SE.

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

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

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

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Jahresabschluss, den Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers rechtzeitig erhalten. Auf Basis der Vorbefassung und Prüfung durch den Prüfungsausschuss, über die der Vorsitzende des Prüfungsausschusses dem Aufsichtsrat Bericht erstattet hat, hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss, dem Konzernabschluss, dem zusammengefassten Lagebericht der Vonovia SE für das Geschäftsjahr 2021 sowie mit dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns befasst. In Bezug auf die gemäß dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz zu veröffentlichende

nichtfinanzielle Erklärung hat der Aufsichtsrat seine Prüfpflicht wahrgenommen.

Der Abschlussprüfer erläuterte sowohl in der gemeinsamen Sitzung am 17. März 2022 mit dem Prüfungsausschuss als auch in der sich am selben Tag anschließenden Sitzung des Aufsichtsrats die Ergebnisse seiner Prüfung einschließlich der Prüfungsschwerpunkte und besonders wichtiger Prüfungssachverhalte, sogenannter Key Audit Matters. Die Prüfungsschwerpunkte sowie die im Bestätigungsvermerk dargelegten Key Audit Matters wurden vom Abschlussprüfer im Rahmen seiner Unabhängigkeit im 2. Halbjahr 2021 festgelegt und sind mit dem Prüfungsausschuss bereits im Vorfeld einvernehmlich besprochen worden.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte waren im Geschäftsjahr 2021 mit Blick auf den Konzernabschluss die Werthaltigkeit der Geschäfts- und Firmenwerte und die Bewertung der Investment Properties.

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 17. März 2022 billigten wir entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE nebst zusammengefasstem Lagebericht. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt.

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, die Finanz- und die Investitionsplanung berücksichtigt. Der Aufsichtsrat schließt sich nach seiner Prüfung dem Vorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung an, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahrs 2021 eine Dividende in Höhe von 1,66 € je Aktie bzw. insgesamt 1.289.151.665,74 € auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2021 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 2021 hinausgehen.

Die Dividende wird entweder in bar oder in Form von Aktien der Gesellschaft geleistet. Die Wahlmöglichkeit der Aktionäre für eine Aktiendividende wird mit den weiteren Informationen, insbesondere zu der Anzahl und Art der Aktien, gesondert rechtzeitig dargelegt.

Personalia

Abgesehen von der Wiederbestellung von Helene von Roeder als Vorstandsmitglied mit neuer Zuständigkeit für die Ressorts Digitalisierung und Innovation und der Bestellung von Philip Grosse zum Vorstandsmitglied (CFO) jeweils mit Wirkung ab dem 1. Januar 2022 gab es in der Unternehmensführung im Berichtszeitraum keine personellen Veränderungen.

Schlusswort

Wir danken dem Vorstand für die erfolgreiche Führung des Unternehmens in einem herausfordernden Pandemiejahr 2021. Und wir danken den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr besonderes Engagement unter den schwierigen Pandemiebedingungen. Den Arbeitnehmervertretungen danken wir für die konstruktive Zusammenarbeit.

Bochum, den 17. März 2022

Für den Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Fitschen', written in a cursive style.

Jürgen Fitschen

Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2021 vier Mitglieder an. Der Vorstand erweitert sich im Jahr 2022 auf fünf Mitglieder.

Rolf Buch

Vorsitzender des Vorstands

Als Chief Executive Officer (CEO) verantwortete Rolf Buch im Jahr 2021 die Bereiche Transaktion, Value-add, General Counsel, Investor Relations, IT, Personalmanagement, Revision, Unternehmenskommunikation und Nachhaltigkeit/Strategie.

Zukünftig verantwortet Rolf Buch die Bereiche Transaktion, General Counsel, Investor Relations, Personalmanagement, Revision, Unternehmenskommunikation, Nachhaltigkeit/Strategie und Healthcare.

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

Arnd Fittkau

Mitglied des Vorstands

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

Arnd Fittkau begann, nach einem Führungskräftenachwuchsprogramm der MAN Gutehoffnungshütte AG (1992-1996), seine berufliche Laufbahn in verschiedenen Controlling-Funktionen, zunächst bei der MAN AG in München und 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 (ab 1. Januar 2022)

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

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

Rolf Buch und Philip Grosse verantworten gemeinsam das Ressort zur Integration der Deutsche Wohnen.

Daniel Riedl

Mitglied des Vorstands

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

Daniel Riedl ist studierter Handelswissenschaftler der Wirtschaftsuniversität Wien und Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors. Daniel Riedl verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft, davon 13 Jahre auf Vorstandsebene. Von 2008 bis 2014 war er Mitglied des Vorstands der IMMOFINANZ AG. Im April 2014 führte er die BUWOG AG an die Börse und war bis zum Delisting Ende 2018 deren Vorstandsvorsitzender.

Helene von Roeder

Mitglied des Vorstands

Helene von Roeder ist seit Mai 2018 als Chief Financial Officer (CFO) im Vorstand der Vonovia SE und verantwortete im Jahr 2021 die Bereiche Controlling, Finanzen, Rechnungswesen, Steuern, Immobilienbewertung, Zentraler Einkauf, Versicherungen und Immobilien Treuhand.

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

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

Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus zwölf Mitgliedern, die alle durch die Hauptversammlung am 9. Mai 2018 für eine satzungsgemäße Amtszeit gewählt worden sind.

Jürgen Fitschen

Vorsitzender

Senior Advisor der Deutsche Bank AG

Prof. Dr. Edgar Ernst

Stellvertretender Vorsitzender

Selbstständiger Unternehmensberater

Burkhard Ulrich Drescher

Geschäftsführer der Innovation City Management GmbH

Vitus Eckert

Rechtsanwalt, Partner der Wess Kux Kispert & Eckert
Rechtsanwalts GmbH

Dr. Florian Funck

Mitglied des Vorstands der Franz Haniel & Cie. GmbH

Dr. Ute Geipel-Faber

Selbstständige Unternehmensberaterin

Daniel Just

Vorsitzender des Vorstands der Bayerischen Versorgungskammer

Hildegard Müller

Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie e. V.

Prof. Dr. Klaus Rauscher

Selbstständiger Unternehmensberater

Dr. Ariane Reinhart

Mitglied des Vorstands der Continental AG

Clara-Christina Streit

Selbstständige Unternehmensberaterin

Christian Ulbrich

President and Chief Executive Officer Jones Lang LaSalle
Incorporated

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidial- und Nominierungsausschuss

Jürgen Fitschen, Vorsitzender

Hildegard Müller

Prof. Dr. Klaus Rauscher

Dr. Ariane Reinhart

Clara-Christina Streit

Prüfungsausschuss

Prof. Dr. Edgar Ernst, Vorsitzender

Burkhard Ulrich Drescher

Vitus Eckert

Dr. Florian Funck

Finanzausschuss

Clara-Christina Streit, Vorsitzende

Dr. Ute Geipel-Faber

Jürgen Fitschen

Daniel Just

Christian Ulbrich

Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung (zugleich Corporate-Governance-Bericht) berichten wir für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß §§ 289f, 315d HGB bzw. gemäß Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK, in der aktuellen Fassung vom 16. Dezember 2019) über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance.

Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung, Angabe zu Unternehmensführungspraktiken, die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie wesentliche Corporate-Governance-Strukturen. Die Erklärung ist auch auf [der Internetseite](#) der Öffentlichkeit zugänglich. Gemäß § 317 Abs. 2 Satz 6 HGB sind die Angaben nach §§ 289f, 315d HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogen.

Grundlagen

Grundverständnis

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

Jedes Fehlverhalten von Unternehmensführungen führt regelmäßig auch zu einer gesetzlichen Verschärfung der Regeln zur Corporate Governance, wie dies jüngst mit dem Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG) erfolgt ist. Das erklärte Ziel des Gesetzgebers ist es, durch das FISG die Stärkung des Vertrauens in den deutschen Finanzmarkt sicherzustellen. Dieses Ziel soll unter anderem mit der Einführung einer gesetzlichen Pflicht zur Errichtung eines angemessenen und wirksamen internen Kontrollsystems (IKS) sowie eines entsprechenden Risikomanagementsystems (RMS) für börsennotierte Aktiengesellschaften und der

verpflichtenden Errichtung eines Prüfungsausschusses für Unternehmen von öffentlichem Interesse erreicht werden. Ferner geht es u. a. um eine Stärkung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, eine Verschärfung der Haftung des Abschlussprüfers sowie eine wesentliche Ausweitung der Prüfungsbefugnisse der BaFin.

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

Maßstäbe der Unternehmensführung

Diese Grundsätze stellen die Grundlage für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg und damit die Richtschnur für das Verhalten im Führungs- und Unternehmensalltag dar. Eine gute Corporate Governance stärkt das Vertrauen unserer Aktionäre, Geschäftspartner, Mitarbeiter und auch der Öffentlichkeit in die Vonovia SE. Sie erhöht die Unternehmenstransparenz und stärkt die Glaubwürdigkeit unserer Unternehmensgruppe. Vorstand und Aufsichtsrat wollen mit einer ausgewogenen Corporate Governance die Wettbewerbsfähigkeit der Vonovia SE sichern, das Vertrauen des Kapitalmarkts und der Öffentlichkeit in das Unternehmen stärken und den Unternehmenswert nachhaltig steigern. Corporate Governance, das Handeln nach den Prinzipien verantwortungsvoller, an nachhaltiger Wertschöpfung orientierter Unternehmensführung, ist für die Vonovia Gruppe ein umfassender Anspruch, der alle Bereiche des Unternehmens einbezieht.

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Deshalb achten wir neben den allgemeinen Prinzipien der Corporate Governance auch alle wesentlichen Ziele und Grundsätze des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft, dessen Mitglied wir seit dem 14. November 2003 sind. Das

Institut ergänzt die Corporate-Governance-Grundsätze um immobilienpezifische Angaben und setzt sich damit für noch mehr Transparenz, ein verbessertes Ansehen und eine gestärkte Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche ein.

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

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

Grundlegendes zur Unternehmensverfassung

Die Bezeichnung Vonovia umfasst die Vonovia SE und ihre Konzerngesellschaften. Vonovia ist eine europäische Gesellschaft (SE) gemäß deutschem Aktiengesetz, SE-Gesetz und SE-Verordnung mit dem Sitz in 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. Aufgaben und Verantwortlichkeiten dieser beiden Organe sind gesetzlich im AktG jeweils klar festgelegt. In Übereinstimmung mit den maßgeblichen Gesetzen, insbesondere der SE-VO und dem SE-Beteiligungsgesetz, setzt sich der Aufsichtsrat nur aus Vertretern der Aktionäre zusammen. Das höchste Vertretungsgremium der Arbeitnehmer ist der Konzernbetriebsrat. Zudem wurde ein SE-Betriebsrat auf Ebene der Vonovia SE gebildet.

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

mindestens fünf Jahre gültig; die nicht mehr aktuellen Entsprechenserklärungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich.

Der Vorstand berichtet in seiner Erklärung zugleich auch für den Aufsichtsrat, gemäß § 289f HGB und gemäß Grundsatz 22 DCGK 2020, über wichtige Aspekte der Unternehmensführung.

Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum DCGK

Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE erklären, dass seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 30. November 2020 mit den folgenden Einschränkungen sämtlichen, vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der am 20. März 2020 („DCGK 2020“) veröffentlichten Fassung entsprochen wurde und künftig entsprochen wird.

Gemäß G.13 Satz 1 DCGK 2020 sollen Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten. Ziff. 4.2.3 Abs. 5 DCGK 2017 empfahl, Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit infolge eines Kontrollwechsels auf 150% des Abfindungs-Caps zu begrenzen. Der DCGK 2020 enthält keine ausdrückliche Empfehlung für Leistungen aus Anlass eines Kontrollwechsels mehr. Ob insoweit die allgemeine Empfehlung G.13 Satz 1 DCGK 2020 zur Abfindungshöhe Geltung beansprucht, ist unklar. Die bestehenden Vorstandsdiensverträge entsprechen überwiegend bereits der allgemeinen Empfehlung G.13 Satz 1 DCGK 2020. Der Aufsichtsrat behält sich jedoch vor, bei Vertragsverlängerungen und künftigen Vertragsschlüssen Vereinbarungen zu treffen, die der Empfehlung Ziff. 4.2.3 Abs. 5 DCGK 2017 entsprechen, um Bestandsschutzinteressen und den Besonderheiten des Einzelfalls Rechnung tragen zu können. Es wird daher vorsorglich erklärt, dass der Empfehlung G.13 Satz 1 DCGK 2020 nicht entsprochen wird.

Gemäß G.13 Satz 2 DCGK 2020 sollen Abfindungszahlungen im Falle eines nachvertraglichen Wettbewerbsverbots auf die Karenzentschädigung angerechnet werden. Bereits vor Inkrafttreten des DCGK 2020 wurden mit einzelnen Vorstandsmitgliedern nachvertragliche Wettbewerbsverbote vereinbart, die eine entsprechende Anrechnungsregelung nicht vorsehen. Für Vertragsverlängerungen und künftige Vertragsschlüsse behält sich der Aufsichtsrat im Interesse der Flexibilität bzw. aus Bestandsschutzgründen vor, von Fall zu Fall über die Vereinbarung einer Anrechnung von Abfindungszahlungen auf die Karenzentschädigung zu entschei-

den. Es wird daher erklärt, dass der Empfehlung aus G.13 Satz 2 DCGK 2020 nicht entsprochen wird.

Aktionäre und Hauptversammlung

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die Hauptversammlung 2021, wie schon zuvor im Jahr 2020, auf virtuellem Wege abgehalten. Dieses Konzept wird von Vonovia als sehr

erfolgreich beurteilt. Im Geiste der Digitalisierung und Nachhaltigkeit wird dieser Form der Hauptversammlung Zukunftspotenzial beigemessen.

Vergütung der Führungsorgane: Die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde jährlich im zusammengefassten Lagebericht gemäß den Anforderungen der Corporate Governance umfassend dargelegt.

Zukünftig und infolge des Gesetzes zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II) wird die Vergütungsberichterstattung auf der Internetseite der Vonovia SE erfolgen.

Die Grundzüge des Vergütungssystems der Vorstandsmitglieder sind von der Hauptversammlung zu billigen. Dafür hat der Vorsitzende des Aufsichtsrats der Hauptversammlung 2021 das gemäß Aktiengesetz und DCGK fortentwickelte Vergütungssystem zur Billigung vorgelegt, die mit 87,75 % der Stimmen erteilt worden ist.

Der Aufsichtsrat

Aufgaben und Zuständigkeiten

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

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

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

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 und 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 unter → **Vermeidung von Interessenkonflikten**).

Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats

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

Ausschüsse des Aufsichtsrats

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

Der **Präsidial- und Nominierungsausschuss** besteht aus dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und vier weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist Vorsitzender des Präsidial- und Nominie-

rungsausschusses. Gegenstand dieses Ausschusses ist insbesondere die Vorbereitung der Bestellung von Vorstandsmitgliedern sowie der Wahlvorschläge von Aufsichtsratsmitgliedern, die Beratung des Vergütungssystems, die Verteilung von Zuständigkeiten und die Entscheidung im Falle von Rechts- und Darlehensgeschäften mit Organmitgliedern und Interessenkonflikten.

Der Aufsichtsrat bestellt eines der Mitglieder des **Prüfungsausschusses** zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses. Bei der Wahl der Ausschussmitglieder soll der Aufsichtsrat darauf achten, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren verfügt. Der Ausschussvorsitzende soll unabhängig und kein ehemaliges Vorstandsmitglied der Gesellschaft sein, dessen Bestellung weniger als zwei Jahre vor seiner Bestellung zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses endete. Der Aufsichtsratsvorsitzende soll nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben. In der Folge des FISG muss ein Ausschussmitglied über Erfahrung in der Rechnungslegung und eines über Erfahrung in der Abschlussprüfung verfügen. Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionsystems, der Abschlussprüfung sowie – falls kein anderer Ausschuss damit betraut ist – der Compliance.

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

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

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

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

Der Vorstand

Aufgaben und Zuständigkeiten

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

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

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

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

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

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

Besetzung der Führungsorgane

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

Besetzung des Aufsichtsrats

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

Bei den Wahlvorschlägen zu neu zu besetzenden Aufsichtsratspositionen an die Hauptversammlung soll der Aufsichtsrat die fachlichen und persönlichen Voraussetzungen der zur Wahl stehenden Kandidaten (s. u.) 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.

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.
- > Die Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat ist auf maximal 15 Jahre festgelegt.
- > 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 bewegendem 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 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 entsprechen – sowohl für den Zeitraum bis 31. Dezember 2021 also auch im folgenden Zielzeitraum bis Ende 2026. Bei der Prüfung potenzieller Kandidaten für eine Neuwahl oder Nachbesetzung vakant werdender Aufsichtsratspositionen sind qualifizierte Frauen in den Auswahlprozess einzubeziehen und sollen bei den Wahlvorschlägen angemessen berücksichtigt werden.

Zielerreichung: Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats sind erreicht. Die Anzahl weiblicher Mitglieder im Aufsichtsrat beträgt vier Mitglieder (33%). Hildegard Müller, Clara-Christina Streit und Dr. Ariane Reinhart sind Mitglieder des Präsidial- und Nominierungsausschusses. Sämtliche zwölf Mitglieder des Aufsichtsrats sind nach seiner Einschätzung unabhängig im Sinne von Ziffern C. 6 und C. 7 des DCGK, einschließlich des im 13. Amtsjahr tätigen Mitglieds Prof. Dr. Klaus Rauscher, da er in keiner persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder dem Vorstand steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründet. Für die Einschätzung der Unabhängigkeit eines Aufsichtsratsmitglieds sind nach Ansicht des Aufsichtsrats alle relevanten Umstände in einer Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen. Das alleinige Indiz einer langen Zugehörigkeitsdauer wird in der Person von Herrn Prof. Dr. Rauscher durch dessen große Erfahrung in regulierten Industrien sowie im Aufsichtsrat der Gesellschaft überwunden. 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	Nachhaltigkeit
Jürgen Fitschen (Vorsitzender)	ja	1948	2018	Deutsch	x		x	x	x	x		
Prof. Dr. Edgar Ernst	ja	1952	2013	Deutsch	x		x	x	x	x		
Burkhard Ulrich Drescher	ja	1951	2014	Deutsch		x	x	x			x	x
Vitus Eckert	ja	1969	2018	Österreichisch		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
Daniel Just	ja	1957	2015	Deutsch	x	x	x			x		x
Hildegard Müller	ja	1967	2013	Deutsch	x		x	x			x	x
Prof. Dr. Klaus Rauscher	ja	1949	2008	Deutsch	x	x	x	x	x			
Dr. Ariane Reinhart	ja	1969	2016	Deutsch			x	x	x		x	x
Clara-Christina Streit	ja	1968	2013	Deutsch/U.S.	x		x		x	x	x	
Christian Ulbrich	ja	1966	2014	Deutsch		x	x		x	x	x	

* Die Aufsichtsratsmitglieder konnten maximal fünf Kompetenzfelder benennen.

Besetzung des Vorstands

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

Kompetenzprofil: Ein neu bestelltes Vorstandsmitglied soll aufgrund seiner Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die ihm zugeordneten Aufgaben in einem börsennotierten und sich im internationalen Kapitalmarkt bewegenden Immobilienunternehmen sicher wahrzunehmen. Es soll parallel zu einer guten fachlichen

auch über eine grundlegende allgemeine Qualifikation verfügen und sich persönlich durch Integrität, Professionalität und Leistungsbereitschaft auszeichnen.

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

Diversity: Bei der Suche für vakant werdende Vorstandspositionen soll der Aufsichtsrat qualifizierte Frauen in den Auswahlprozess einbeziehen und angemessen berücksichtigen. Das Geschlecht soll bei der Neubesetzung von Vorstandspositionen keine Rolle spielen. Der Aufsichtsrat hat für den Vorstand die Zielgrößenverpflichtung für den Frauenanteil von mindestens 20 % über den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2021 hinaus bis zum 31. Dezember 2026 beschlossen. Für die zwei Führungsebenen unterhalb des Vorstands besteht nun die neue Zielgrößenverpflichtung für den Frauenanteil von 29 % bis zum 31. Dezember 2024.

Zielerreichung: Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Vorstands sind voll erfüllt. Der Vorstand besteht aus einer Frau und drei Männern, die den Konzern mit ihrem Erfahrungs- und Kompetenzprofil angemessen führen können. Der Frauenanteil in den ersten beiden Vonovia Führungsebenen unterhalb des Vorstands beträgt zum Zeitpunkt dieser Erklärung nun 28%. Die Zielquote von 29 % Frauenanteil bis zum 31. Dezember 2024

für beide Führungsebenen erfordert weiterhin eine noch konsequentere Nachfolgeplanung, um Frauen aktiv zu fördern und ihnen Wege in Führungspositionen im technischen Bereich zu öffnen vor dem Hintergrund des geplanten Ausbaus technischer Dienstleistungen bei Vonovia.

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

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand stimmt die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat ab und erörtert mit ihm turnusmäßig den Stand der Umsetzung der Unternehmensstrategie. 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.

Vermeidung von Interessenkonflikten

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

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

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

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

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

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

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

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

Gem. der §§ 315b (§§289b) HGB ist der Vorstand verpflichtet eine nichtfinanzielle Erklärung abzugeben, die dann wiederum durch den Aufsichtsrat zu prüfen ist. Mit der Prüfung hat der Aufsichtsrat den Wirtschaftsprüfer beauftragt. Zusätzlich erstellt der Vorstand einen Nachhaltigkeitsbericht mit Anhängen zur Qualifizierung im Rahmen von Nachhaltigkeitsratings.

Im Überblick

- > Positive Geschäftsentwicklung im Pandemiejahr 2021
- > Erfolgreiche Akquisition der Deutsche Wohnen-Gruppe im 3. Quartal 2021
- > Bedeutende Eigen- und Fremdfinanzierungen vollzogen
- > Neubau- und Modernisierungsstrategie fortgesetzt
- > Insgesamt 2.200 Wohnungen neu geschaffen
- > Nachhaltigkeits-Performance-Index auf 109 % gestiegen

Im Pandemiejahr 2021 kann Vonovia eine **positive Geschäftsentwicklung** vorweisen. Die Corona-Pandemie zeigte insgesamt nur geringfügige Auswirkungen auf das operative Geschäft.

Die **Segmenterlöse Total** stiegen im Jahr 2021 um 18,5% auf rund 5,2 Mrd. €.

Das **Adjusted EBITDA Total** lag mit 2.269,3 Mio. € um 18,8% über dem Vorjahreswert.

Der **Group FFO** verbesserte sich von 1.348,2 Mio. € um 24,0% auf 1.672,0 Mio. €.

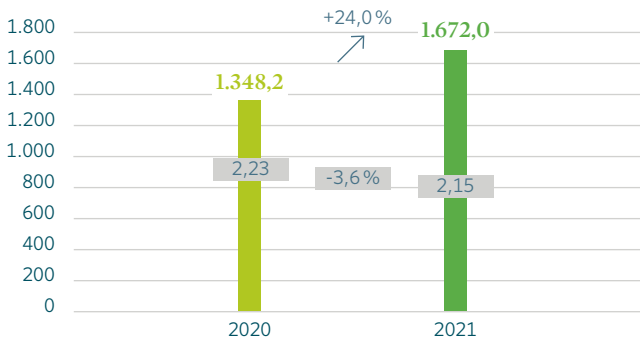
Der **EPRA NTA pro Aktie** lag mit 66,73 € um 13,5% über dem TERP-adjusted Vorjahreswert von 58,78 €.

Der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** stieg auf 109% zum Jahresende 2021 an. Dazu haben insbesondere die Reduzierung der CO₂-Intensität, die Entwicklung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs Neubau, als auch eine positive Entwicklung des Kundenzufriedenheitsindex beigetragen.

Nachhaltige Ertragskraft

Group FFO

in Mio. €

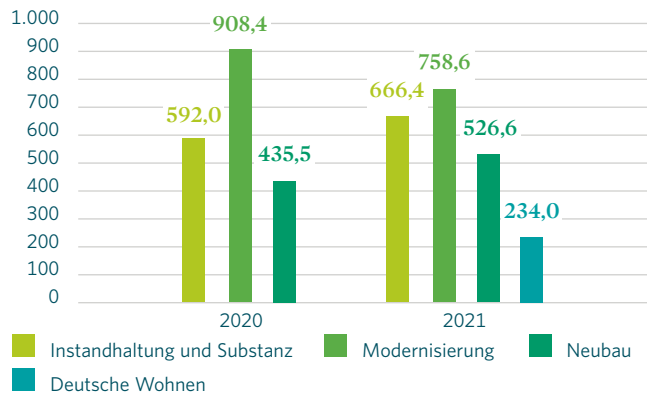


■ Group FFO pro Aktie (€) (2020: TERP-adjusted)

Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistung

Investitionen

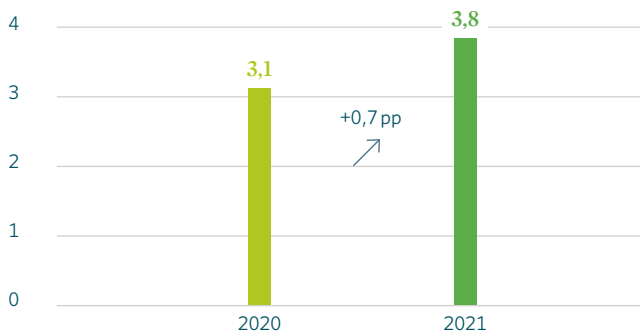
in Mio. €



Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

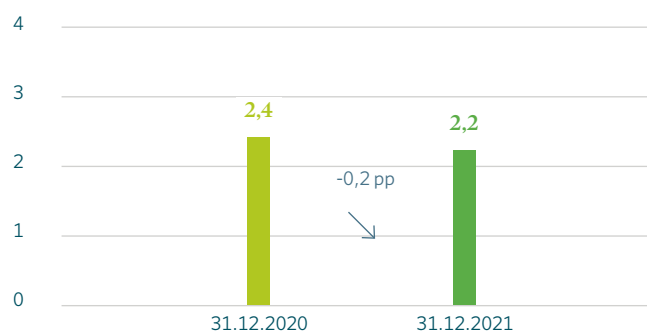
in %



Leerstand

Leerstandsquote

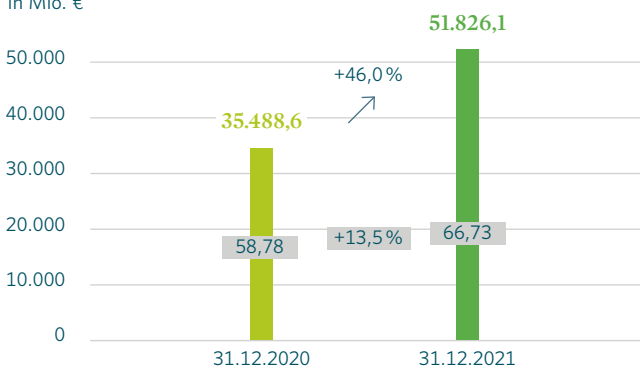
in %



Nettovermögen

EPRA NTA

in Mio. €

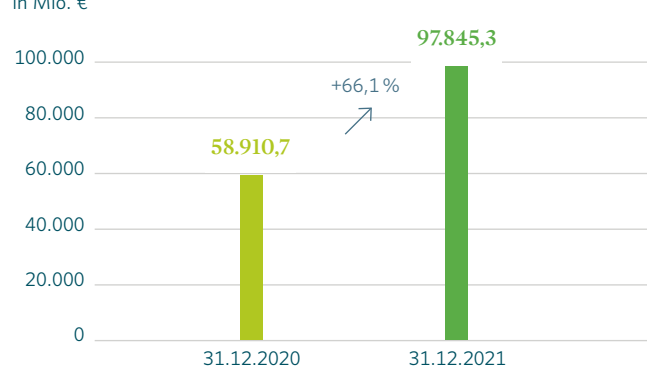


■ EPRA NTA pro Aktie (€) (2020: TERP-adjusted)

Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

- > Dividende zum achten Mal in Folge gesteigert
- > Erfolgreiche Übernahme der Deutsche Wohnen SE einschließlich Kapitalerhöhung
- > Erneute Verbesserung in wichtigen ESG-Ratings wie Sustainalytics, CDP oder S&P Global

len Produktion durch weltweite Lieferengpässe und der damit einhergehenden Sorge vor einer schwächeren wirtschaftlichen Leistung, sowie die weiter angestiegene Inflation, was die Aktienmärkte gebremst haben dürfte, da steigende Zinsen die Folge sein könnten.

Entwicklung der internationalen Kapitalmärkte

Die weltweite Corona-Pandemie beeinflusst die internationalen Kapitalmärkte seit Februar 2020, so auch im Jahr 2021. Während der DAX 40 nach den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 noch mehr als 13 % im Plus lag, verlangsamte sich die positive Entwicklung zum Jahresende. Auch wenn dem DAX 40 noch ein Jahreshoch von über 16.000 Punkten gelang, schloss der DAX 40 das Jahr bei 15.885 Punkten, was einem Wachstum in der zweiten Jahreshälfte von lediglich 1,7 % entspricht. Der Dämpfer dieser positiven Entwicklung hat unserer Meinung nach drei wesentliche Ursachen: das Auftauchen der ansteckenderen Corona-Variante Omikron mit den Befürchtungen von rigoroseren Restriktionen bzw. erneuten Lockdowns, die Beeinträchtigung der internationa-

Die Vonovia Aktie

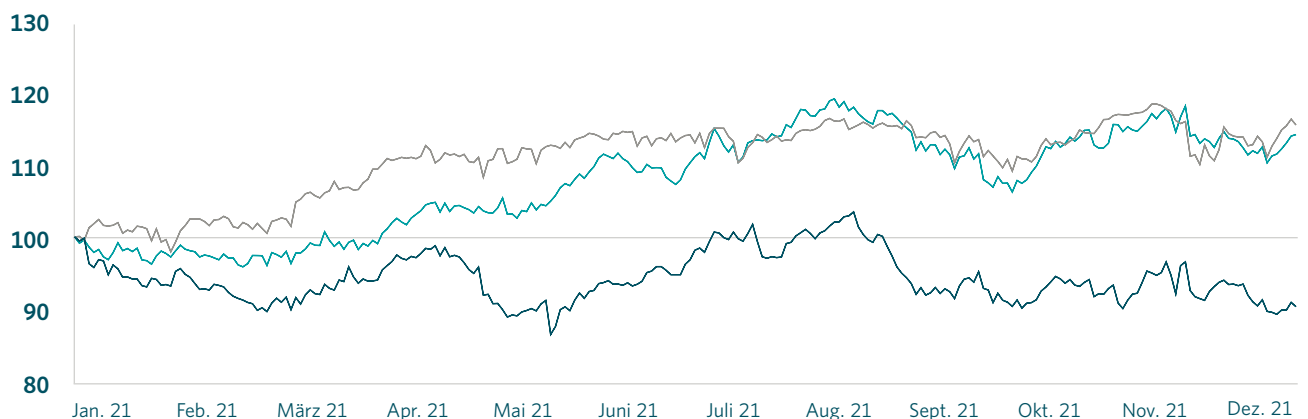
Der Aktienkurs der Vonovia Aktie schloss nach einem wechselhaften Börsenjahr mit einem Kurs von 48,50 €. Während sich die relevanten Vergleichsindizes im Laufe des Jahres 2021 positiv entwickelten, wie der DAX 40 mit 15,8 %, der FTSE EPRA Europe mit 15,1 % oder der EURO STOXX 50 mit 20,6 %, verzeichnete die Vonovia Aktie einen Verlust von 13,4 %. Die Sorgen vor einer Phase längerfristiger hoher Inflation und damit einhergehenden steigenden Zinsen haben die Kursentwicklung deutscher Wohnimmobilienunternehmen speziell gegen Ende des Jahres 2021 negativ beeinflusst. Zudem wirkte sich die Kapitalerhöhung, die wir im Zuge der Deutsche Wohnen-Transaktion im Dezember schließlich erfolgreich durchführten, erwartungsgemäß auf den Vonovia Aktienkurs aus.

Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe

Quelle: FactSet

in %

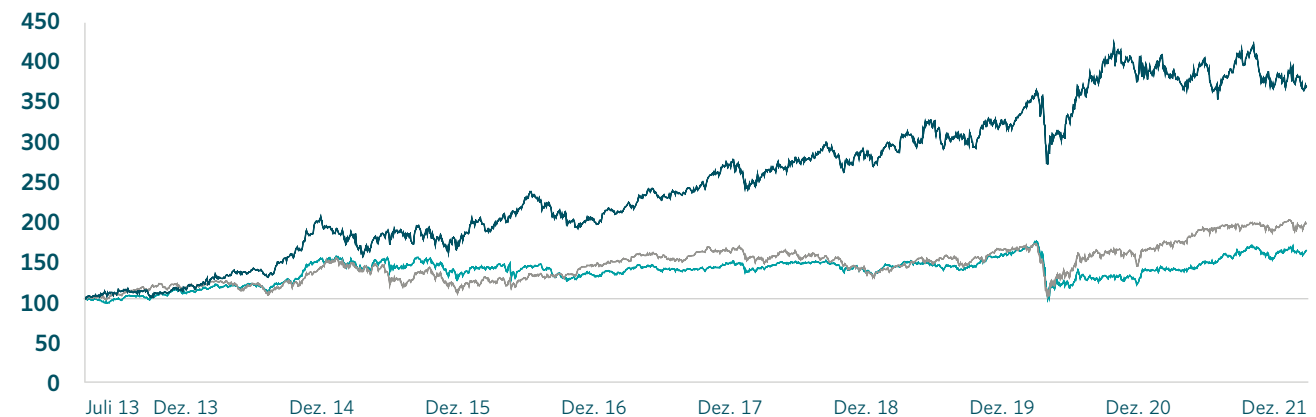


Aktienkursentwicklung seit IPO

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe

Quelle: FactSet

in %



Auch wenn sich die Vonovia Aktie im Jahr 2021 rückläufig entwickelt hat, sind wir weiterhin unverändert der Ansicht, dass die Vonovia Aktie langfristig den Erfolg unseres Geschäftsmodells insgesamt widerspiegelt. So verdeutlicht die Abbildung die Aktienkursentwicklung der Vonovia Aktie gegenüber DAX und EPRA seit IPO und die überproportionale Performance von ca. 270 % bis zum Jahresende 2021.

Den höchsten Intraday-Kurs des Jahres erreichte die Vonovia Aktie am 22. August 2021 mit 57,15 € und den niedrigsten Intraday-Kurs am 25. Mai 2021 mit 45,53 €.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 31. Dezember 2021 ca. 37,7 Mrd. €.

Als Wohnimmobilienunternehmen ist das operative Geschäft von Vonovia weiterhin nur sehr unwesentlich von der Corona-Pandemie betroffen. Insbesondere auf die Nachfrage und die daraus resultierende Einnahmenseite dürfte die Krise unseres Erachtens auch weiterhin keine nennenswerten Auswirkungen haben. Vielmehr bleiben die wesentlichen langfristigen Megatrends die dominierenden Treiber für unser Geschäft: Urbanisierung und das daraus resultierende Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, sowie der Klimawandel und die Reduzierung von CO₂-Emissionen im Gebäudebestand. Ebenso spielen der demografische Wandel und der altersgerechte Umbau von Wohnungen eine wichtige Rolle. Wir blicken optimistisch in die Zukunft und sind zuversichtlich, auch weiterhin wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

Das durchschnittliche Handelsvolumen der Aktien der Vonovia SE in Anzahl Aktien auf XETRA blieb mit einem durchschnittlichen Tagesumsatz von 1,7 Millionen Aktien im Jahr 2021 auf einem ähnlichen Niveau wie im Geschäftsjahr

2020. Gemessen in Euro wurden im Jahr 2021 pro Tag durchschnittlich Vonovia Aktien im Wert von 84 Mio. € gehandelt.

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

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

Bezugsrechtskapitalerhöhung in Höhe von 8,1 Mrd. €

Im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Deutsche Wohnen-Akquisition hat der Vorstand von Vonovia mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 21. November 2021 eine Bezugsrechtskapitalerhöhung in Höhe von ca. 8,1 Mrd. € beschlossen. Die bestehenden Aktionäre von Vonovia konnten für 20 bestehende Aktien 7 neue Aktien zu einem Preis von 40 € pro Aktie erwerben, was einem marktüblichen Abschlag von ca. 20 % auf den TERP (theoretical ex-rights price) entsprach.

Bis zum Ende der Bezugsfrist am 7. Dezember 2021 wurden Bezugsrechte für 198.508.119 Aktien ausgeübt, was einer Bezugsquote von 98,59 % entsprach. Die verbliebenen 2.831.943 neuen Aktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern platziert. Der gesamte Bruttoerlös belief sich somit auf knapp 8,1 Mrd. €.

Nach der am 2. Dezember 2021 erfolgten Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister beträgt das Grundkapital der Gesellschaft 776.597.389,00 €, eingeteilt in 776.597.389 Aktien.

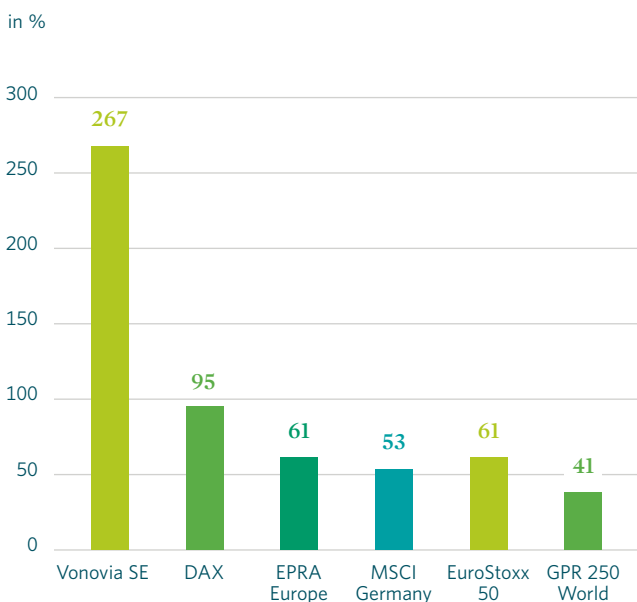
Eine Bezugsrechtskapitalerhöhung mit Abschlag erfordert die Anpassung aller historischen Kennzahlen pro Aktie, da eine Bezugsrechtskapitalerhöhung mit Abschlag einer Kombination aus einer Emission zum vollen Aktienpreis und einer Bonusemission von Aktien entspricht.

Gemäß IAS 33 muss das Ergebnis je Aktie der Vorperioden um das Bonuselement angepasst werden. Vonovia folgt dieser Logik für alle weiteren aktienbezogenen Kennzahlen wie Group FFO, Aktienkurse, Dividende oder NTA und macht dies an den entsprechenden Stellen kenntlich.

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 267 % bis zum 31. Dezember 2021 verzeichnen und damit ein deutlich besseres Ergebnis erzielen als bei einer entsprechenden Investition in die Vergleichsindizes.

Rendite seit Vonovia IPO

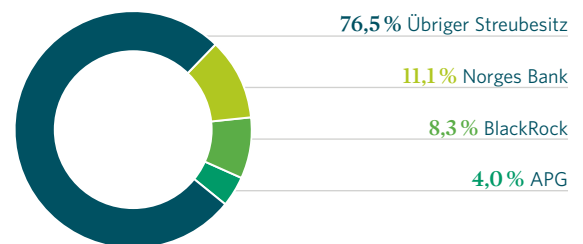


Die Wertentwicklung von VNA und DAX entspricht der Gesamtrendite der Aktionäre (Aktienkurs plus reinvestierte Dividenden); MSCI Germany, GPR 250 World, EuroStoxx50 und EPRA Europe nur der Kursentwicklung der Aktien.

Aktionärsstruktur

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

Wesentliche Anteilseigner (per 31. Dezember 2021)

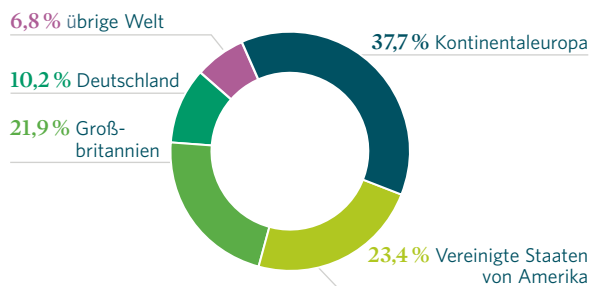


Nach der Streubesitzdefinition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 31. Dezember 2021 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 88,9 %. Die zugrundeliegenden [Stimmrechtsmitteilungen](#) sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

Analog zur langfristigen strategischen Ausrichtung von Vonovia ist auch die Mehrzahl der Investoren langfristig ausgerichtet. Zu den Anlegern zählen insbesondere Pensionskassen, Staatsfonds und Internationale Asset-Manager. Wir führen jedes Quartal eine Ermittlung bzw. Aktualisierung der Aktionärsstruktur durch. Zum Ende des Jahres 2021 haben wir ca. 93 % unseres Aktionariats ermittelt. Bei 96 % dieser Aktionäre handelt es sich um institutionelle Investoren und rund 4 % entfallen auf Privatanleger. Die regionale Verteilung der Aktionäre stellt sich zum Ende des Jahres 2021 wie folgt dar:

Regionale Verteilung der institutionellen Investoren der Vonovia SE

Quelle: eigene Erhebung durch NASDAQ



Hauptversammlung 2021

Am 16. April 2021 hat Vonovia die zweite virtuelle Hauptversammlung durchgeführt. Angesichts der gesundheitlichen Risiken und behördlichen Auflagen infolge der Corona-Pandemie war eine Präsenzhauptversammlung wie bereits im Jahr 2020 nicht durchführbar. Geleitet wurde die Versammlung von Herrn Jürgen Fitschen, dem Aufsichtsratsvorsitzenden der Vonovia SE.

Er sprach zusammen mit Rolf Buch, dem Vorstandsvorsitzenden der Vonovia SE, aus einem Studio in der Unternehmenszentrale in Bochum zu den Aktionären. Per Livestream wurde die Hauptversammlung, die auch in Gebärdensprache gedolmetscht wurde, im Investor-Portal, das auf der Investor-Relations-Webseite verfügbar ist, übertragen.

Die mehr als 800 Fragen für die Generaldebatte hatten die Aktionäre im Vorfeld elektronisch eingereicht. Die Aktionärsstimmrechte konnten vor und während der Hauptversammlung elektronisch, per Briefwahl oder mittels Bevollmächtigung der Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft ausgeübt werden.

Bei einer Anwesenheit von gleichzeitig mehr als 800 Teilnehmern und 77% des Grundkapitals wurden sämtliche Beschlussvorschläge mit großer Mehrheit gebilligt. Auch die den Aktionären vorgeschlagene Dividende für das Geschäftsjahr 2020 fand breite Zustimmung unter den Aktionären. Die Aktionäre konnten das fünfte Jahr in Folge wieder zwischen der klassischen Bardividende und einer Auszahlung in Form von Aktien wählen. Mit 49,18% hat sich rund die Hälfte der Aktionäre mit dividendenberechtigten Aktien für die Auszahlung in Form von Aktien entschieden.

Seit 2018 bietet das [Investorportal](#) unseren Aktionären die Möglichkeit, die Anmelde- und Abstimmungsformalitäten zur Hauptversammlung bequem online zu erledigen.

Investor-Relations-Aktivitäten

Vonovia hat 2021 an insgesamt 29 Investorenkonferenztagen teilgenommen und 14 Roadshowtage durchgeführt. Darüber hinaus gab es diverse Teilnahmen an Anlegerforen sowie zahlreiche Einzelgespräche mit Investoren und Analysten um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Im Jahr 2021 haben wir mehrere hundert Gespräche mit Analysten und Investoren geführt. Neben der Corona-Pandemie und den Auswirkungen auf das Geschäftsmodell von Vonovia waren es vor allem die Punkte

Erfolgreiche Entwicklung der Vonovia Aktie in der Mehrjahresansicht

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Jahresschlusskurs (€)	16,06*	25,08*	26,76*	28,97*	38,80*	37,11*	45,00*	56,02*	48,50
Höchstkurs (€)*	17,62	25,08	31,15	34,51	39,26	41,88	45,78	58,33	56,64
Tiefstkurs (€)*	15,65	16,31	22,68	23,43	28,08	33,94	37,39	36,19	45,85
Anzahl der Aktien zum 31.12. (in Mio.)	251,5*	304,6*	497,2*	497,2*	517,6*	552,8*	578,6*	603,8*	776,6
Marktkapitalisierung zum 31.12. (in Mrd. €)	4,0	7,6	13,3	14,4	20,1	20,5	26,0	33,8	37,7
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (VWAP in Mio. €)*	1,3	12,3	45,2	41,2	47,6	55,8	65,9	85,7	84,2
Dividende je Aktie (€)	0,62*	0,70*	0,88*	1,05*	1,24*	1,35*	1,47*	1,58*	1,66**
Dividendenrendite (%)	3,9	2,8	3,3	3,6	3,2	3,6	3,3	2,8	3,4

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

** Beabsichtigter Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung 2022.

Quelle der Kurse: FactSet

Nachhaltigkeit, Investitionsprogramme, Mietregulierung in Deutschland und nationale und internationale Akquisitionsziele, die in den Gesprächen mit dem Kapitalmarkt besonders häufig thematisiert wurden.

Nachdem unser jährlicher Capital Markets Day für institutionelle Investoren und Analysten auch im Jahr 2021 pausieren musste, planen wir, die jährlich stattfindende Veranstaltungsreihe wieder aufzunehmen, sobald uns das die Coronapandemie in einem zumindest hybriden Umfeld wieder ermöglicht. Näheres hierzu finden Sie auf unserer [Investor-Relations-Webseite](#).

Auch im Jahr 2022 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 2021 verfassten 24 Analysten regelmäßig Studien über Vonovia (Stand: 31.12.2021). Aufgrund der Deutsche Wohnen-Transaktion waren zu diesem Zeitpunkt drei Analysten restricted und veröffentlichen keine Empfehlungen. Zum 31. Dezember 2021 lag der durchschnittliche Zielkurs bei 63,09 € je Aktie. Es sprachen 76,2% der Analysten eine Kaufempfehlung, 19,0% eine Halten-Empfehlung sowie 4,8% eine Verkaufsempfehlung aus.

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

Informationen zur Aktie (Stand 31. Dezember 2021)

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 € 14,71 €*
Gesamtaktienanzahl	776.597.389
Grundkapital	776.597.389 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes	DAX 40, EURO STOXX 50, DAX 50 ESG, Dow Jones Sustainability Index Europe, STOXX Global ESG Leaders, EURO STOXX ESG Leaders 50, FTSE EPRA/NA-REIT Developed Europe und GPR 250 World

* TERP-adjusted.

Attraktive Dividende

Die Kontinuität unseres Geschäftsmodells zeigt sich auch in unserer Dividendenpolitik. Wir haben es uns als Maßgabe gesetzt, ca. 70% unseres Group FFO nach Minderheiten an unsere Aktionäre auszuschütten. Für das Geschäftsjahr 2021 planen wir, der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,66 € je Aktie vorzuschlagen, was eine Steigerung von 0,08 € je Aktie gegenüber 2020 und einer Dividendenrendite von 3,4% bezogen auf den Schlusskurs vom 31. Dezember 2021 in Höhe von 48,50 € bedeutet.

Attraktive Dividende

■ FFO (€/Aktie)
■ Dividende (€/Aktie)
— Dividendenrendite in %



FFO: 2013-2018: „FFO“ entspricht FFO 1; ab 2019: „FFO“ entspricht Group FFO. Die Jahre 2013-2014 sind TERP-adjusted. TERP 2015: 1,051 - Bezugsrechtskapitalerhöhung in Zusammenhang mit der Sidewo-Akquisition. Die Jahre 2013-2020 sind TERP-adjusted. TERP 2021: 1,067 - Bezugsrechtskapitalerhöhung in Zusammenhang mit der Deutsche Wohnen-Akquisition.

* Beabsichtigter Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung 2022.

Finanzierungsumfeld

Das Wirtschaftsgeschehen stand 2021 – wie schon im Vorjahr – vor allem unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Öffnungen und Schließungen, neue Impfstoffe, neue Mutationen und neue Infektionswellen setzten immer neue Rahmenbedingungen, mit denen Menschen, Politik und Wirtschaft umgehen mussten. Lokale Ausbrüche und Quarantänemaßnahmen führten zu Störungen im weltweiten Handel und verschärften globale Engpässe. Insbesondere der Mangel an Vorprodukten lähmte die globale Erholung der Industriekonjunktur, die gestörte Industrieproduktion traf jedoch auf eine ungebrochen hohe Nachfrage nach Industrieprodukten. In der Folge sind hohe Preisanstiege insbesondere bei Vorleistungsgütern zu beobachten.

Für das Gesamtjahr 2021 erwartet der Konsens der bei Bloomberg gesammelten Prognosen ein Wachstum der Weltwirtschaft von 5,9%. Für das Jahr 2022 wird ein Wachstum von 4,5% prognostiziert.

Als Reaktion auf die Ausbreitung des Corona-Virus und zur Stabilisierung der Finanzierungsmärkte hatte die Europäische Zentralbank („EZB“) im März 2020 das Pandemic Emergency Purchase Programme („PEPP“) als geldpolitische Sondermaßnahme eingeführt. Auf der letzten EZB-Sitzung im Dezember 2021 entschied der Rat, dass die Nettokäufe unter dem PEPP im ersten Quartal 2022 niedriger sein sollen als im 4. Quartal 2021 und schließlich Ende März 2022 eingestellt werden.

Dagegen sollen die Käufe unter dem im Jahr 2015 eingeführten Asset Purchasing Programme („APP“) vorübergehend ausgeweitet werden. So will die EZB das monatliche APP-Kaufvolumen von derzeit 20 Mrd. € auf 40 Mrd. € im 2. Quartal 2022 erhöhen und es anschließend im 3. Quartal wieder auf 30 Mrd. € reduzieren. Ab Oktober 2022 soll dann das Nettokaufvolumen wieder bei 20 Mrd. € liegen.

Die EZB hält an ihrer expansiven Geldpolitik fest, um Flexibilität und Handlungsspielraum für das mittelfristige Inflationsziel von 2% zu bewahren. Im Euroraum legten im November die Verbraucherpreise im Jahresvergleich um 4,9% zu – das ist die höchste Inflation seit Bestehen des gemeinsamen Währungsraums. Hauptgrund für die Inflation sind scharfe Preisanstiege bei Benzin, Gas und Strom.

Der Einlagezins im Euroraum liegt seit September 2019 unverändert bei -0,5% und der Hauptrefinanzierungssatz bei 0,0%.

Die Rendite zehnjähriger deutscher Bundesanleihen schwankte im Jahr 2021 und notiert seit Mai 2019 im negativen Bereich.

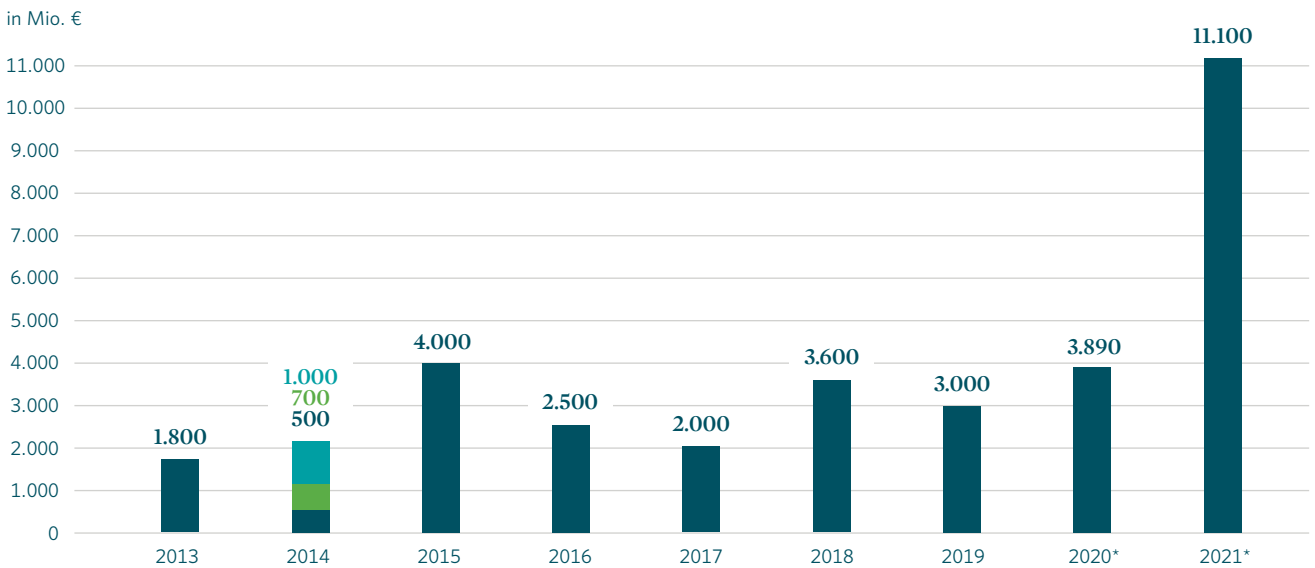
Im Dezember 2021 hat die US-amerikanische Federal Reserve System („FED“) als größte Notenbank der Welt signalisiert, dass sie ihre Geldpolitik strafft. So beschleunigt die FED angesichts der hohen Inflation den Ausstieg aus der extrem lockeren Geldpolitik. Die Programme zur Stützung der Konjunktur („Tapering“) werden beendet – die Wertpapierkäufe sollen nun rasch gedrosselt werden. Im November waren noch Papiere im Wert von 105 Mrd. US-Dollar angekauft worden, im Dezember sollten es 90 Mrd. US-Dollar sein und nur noch 60 Mrd. US-Dollar ab Januar 2022. Damit könnte das Programm im März auslaufen, was eine Voraussetzung für die mögliche Zinserhöhung wäre. Die Notenbanker signalisierten für 2022 und das Folgejahr mehrere Erhöhungen des Leitzinses. Der Leitzins, der seit März 2020 in der extrem niedrigen Spanne von 0,00% bis 0,25% liegt, änderte sich jedoch noch nicht.

Im Dezember erhöhte die Bank of England überraschend ihren Leitzins von 0,15% auf 0,25%. Damit ist sie eine der ersten Notenbanken in Europa und generell die erste große Notenbank, die diesen Schritt geht. Auslöser war die Inflationsrate in Großbritannien, die zuletzt auf über 5% anstieg.

Public Bond-Emissionsvolumen Vonovia pro Jahr (EUR-Anleihe)

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

Quelle: Dealogic, eigene Angaben



* Inkl. Deutsche Wohnen.

Unter den größten Kapitalmarkt-Emittenten weltweit

Die Rating-Agentur Standard & Poor's (S&P) bewertet die Kreditwürdigkeit der Vonovia SE mit einem Long-Term Issuer Credit Rating von BBB+ und einem Short-Term Issuer Credit Rating von A-2. Aufgrund der erfolgreichen Kapitalerhöhung in Höhe von rund 8 Mrd. €, der damit verbundenen stabilen Kapitalausstattung und der weiteren Risikoreduzierung

durch die Übernahme der Deutsche Wohnen hat S&P den Ausblick von stabil auf positiv angehoben.

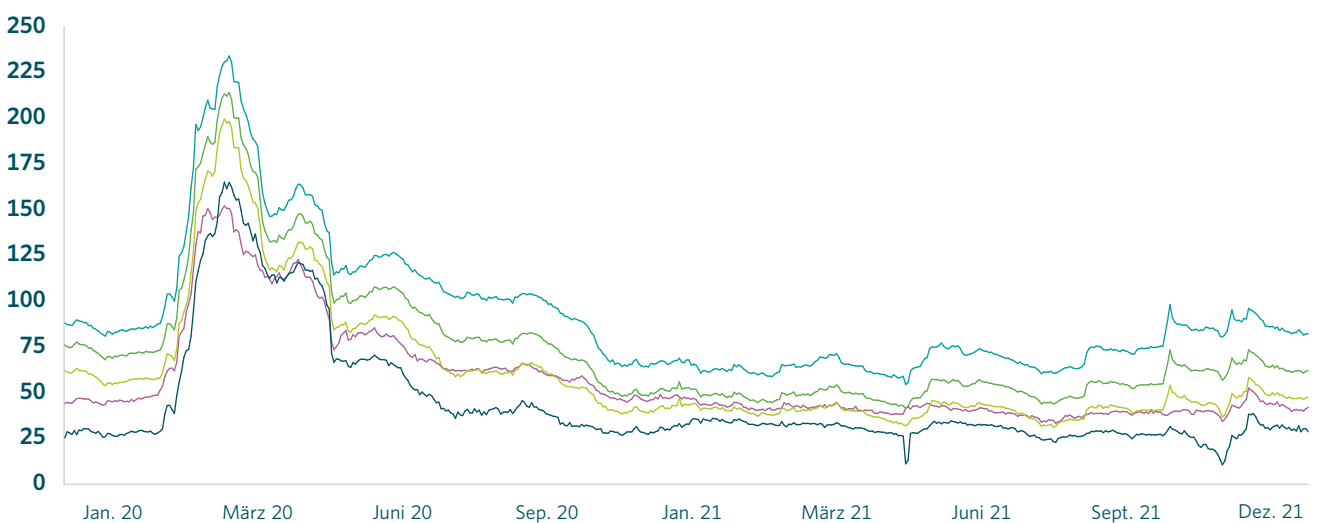
Zusätzlich wird die Vonovia SE von der in Berlin ansässigen Scope Group mit A- mit stabilem Ausblick bewertet.

Als dritte Rating-Agentur hat Moodys im Mai 2021 erstmals ein Rating für Vonovia veröffentlicht. Dieses liegt im Investmentgrade-Bereich mit A3 und stabilem Ausblick.

Spread-Entwicklung (in Basispunkten)

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

Quelle: Refinitiv



Vonovias erstklassige Bonität ermöglicht weiterhin einen uneingeschränkten Zugang zu den internationalen Kapitalmärkten.

Mit einem Emissionsvolumen von 11,1 Mrd. € (2020: 3,9 Mrd. €) rangiert Vonovia (inkl. Deutsche Wohnen) nach Auswertung von Dealogic im Jahr 2021 unter den Top 5 EUR-Investment-Grade-Emittenten weltweit (2020: Top 20 EUR-Investment-Grade-Emittenten). Die volumengewichteten durchschnittlichen Zinskosten der neuen Anleihen 2021 betragen 0,63 % (2020: 1,28 % p. a.) bei einer gewichteten durchschnittlichen Laufzeit von 10,9 Jahren (2020: 10,7 Jahre). Auch 2021 konnte das schwierige Marktumfeld erneut aktiv zur weiteren Optimierung der Kapitalstruktur genutzt werden.

Erfolgreiche Finanzierungsmaßnahmen im Jahr 2021

Im Jahr 2021 konnte Vonovia mit einer 22,4 Mrd. € Akquisitionsfinanzierung für die Deutsche Wohnen, die bisher größte in der deutschen Immobilienwirtschaft, ihre Professionalität und Kompetenz unter Beweis stellen. Um die Ratingneutralität, dem Kernelement der M&A-Philosophie, zu gewährleisten, wurden u. a. zwei Bond Takeouts im Juni und August 2021 umgesetzt. Bei beiden Bond-Transaktionen handelte es sich um die bis dato weltweit größten im Immobiliensektor; gerade letztere zeichnete sich durch eine Duration von 10,3 Jahren und einen durchschnittlichen Kupon von 0,49 % aus und war zudem die bislang größte 30-jährige Anleihe eines europäischen Immobilienunternehmens.

Im Jahr 2021 haben wir die folgenden Anleihen begeben:

- > Bereits Ende Januar 2021 wurde eine neue Anleihe mit einem Volumen von 500 Mio. € und einer Laufzeit von 20 Jahren emittiert.
- > Im März konnte Vonovia ihre erste Grüne Anleihe in Höhe von 600 Mio. € und einer Laufzeit von 10 Jahren emittieren.
- > Im Juni wurden weitere fünf Anleihen mit einem Gesamtvolumen von 4 Mrd. € emittiert. Die Laufzeiten betragen zwischen 3 und 20 Jahre.
- > Im August wurden weitere Anleihen mit einem Gesamtvolumen von 5 Mrd. € und Laufzeiten zwischen 2 und 30 Jahren emittiert.

Ausblick auf die Kapitalmärkte

2021 war wieder ein Jahr voller Herausforderungen. Die Versorgungs- und Lieferengpässe sind intensiver und anhaltender als erwartet. Die Auswirkungen der neuen Corona-Variante Omikron bleiben unklar.

Im globalen makroökonomischen Umfeld werden für 2022 mehr Engpässe, höhere Inflation und langsames Wachstum vorhergesagt.

Global betrachtet dürfte auch 2022 der Verlauf der Coronapandemie einen entscheidenden Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung nehmen. Doch die Welt sieht sich noch vor weiteren Herausforderungen, etwa dem Klimaschutz und der damit verbundenen Transformation hin zu einer klimafreundlichen „grünen“ Wirtschaft.

Ein weiteres Thema, was an Dynamik gewonnen hat, ist die digitale Transformation mit ihren Anforderungen sowohl an den Ausbau der digitalen Infrastrukturen als auch der entsprechenden Regulatorik. Nicht zuletzt könnten die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten, etwa im asiatischen Raum oder im Einflussbereich Russlands, sowie der Wettlauf zwischen unterschiedlichen Sozial- und Wirtschaftssystemen, namentlich zwischen den USA und China, um Ressourcen, Handelsanteile, technologische Vormacht und geopolitischen Einfluss die Disruption des globalen Wirtschaftswachstums in Form von zum Beispiel Handelskriegen oder Finanzmarktrestriktionen weiter befeuern. Diesen Herausforderungen zu begegnen, dürfte den Volkswirtschaften 2022 weiterhin große Anstrengungen abverlangen – eröffnet bei ihrer Überwindung aber auch ganz neue Möglichkeiten.

Mit einem moderatem Verschuldungsgrad, der deckungsstockfähige Finanzierungen in nennenswertem Umfang ermöglicht, und dem Investmentgrade-Rating als Nachweis eines äußerst stabilen Geschäftsmodells bleiben die Fremdkapitalinstrumente von Vonovia ein sehr gefragtes Investment. Eine unmittelbare Korrelation zwischen Zinsentwicklung und Ergebnis ist aufgrund der langfristigen Laufzeiten unserer Finanzierungsinstrumente und dem gleichmäßigen Fälligkeitsprofil nicht zu erwarten. Es zeigt sich vielmehr, dass die Nachfrage-/Angebots-Relation in Bezug auf Wohnimmobilien und damit die Mietenentwicklung sehr viel stärkeren Einfluss auf das Ergebnis haben. Hinzu kommen die Ergebnisse des Value-add-Geschäfts, das unabhängig vom Zins ist.

Wir erwarten für 2022 ein robustes Wirtschaftswachstum und eine Mischung aus lockerer Finanz- und Geldpolitik. Die Spread-Ausweitung wird positiv durch technische Faktoren eingedämmt, doch wird 2022 durch eine höhere Volatilität gekennzeichnet sein, da verschiedene Kräfte auf die Spreads einwirken.

