

Unternehmen und Aktie

Jahr der Trendwende mit Anstieg der Immobilienwerte

Steigerung der Neubau- und
Modernisierungsinvestitionen

Nachfrageüberhang nach Wohnraum bei gleichzeitig
steigenden Mieten

Strategische Wachstumsinitiativen in Umsetzung

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

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Freundinnen und Freunde von Vonovia,

zum ersten Mal habe ich die Gelegenheit, Ihnen auf diesem Weg persönlich für Ihr Vertrauen in Vonovia zu danken. Es ist mir eine große Ehre, dieses Unternehmen seit Beginn des Jahres zu führen. Die vergangenen Monate haben mir deutlich gezeigt, wieviel Innovationskraft, unternehmerische Begeisterung und gesellschaftliches Verantwortungsgefühl Vonovia auszeichnen. Diese Werte und das sich daraus ergebende große wirtschaftliche Potenzial des Unternehmens zu bewahren und konsequent weiter in Ihrem Interesse auszubauen, hat für mich höchste Priorität.

Das Geschäftsjahr 2025 zeigt deutlich, dass Vonovia ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit in einem herausfordernden Marktumfeld weiter gesteigert hat und verlässlich Wert schafft.

Trotz anhaltend hoher Bau- und Finanzierungskosten, eines um rund 9.000 Einheiten kleineren Wohnungsbestands sowie regulatorischer Unsicherheiten konnten wir unser Ergebnis über alle Segmente verbessern, unseren Cashflow stabil halten und unsere strategischen Prioritäten erfolgreich weiterverfolgen. Mit einem operativen Gewinn (Adjusted EBITDA Total) von insgesamt 2.800,8 Mio. € – ein Wachstum von 6 % gegenüber dem Vorjahr – zeigen unsere Wachstumsinitiativen Wirkung. Auch unsere Immobilienwerte haben sich im Gesamtjahr erstmals seit 2022 im Zuge der beginnenden Erholung des Immobiliensektors positiv entwickelt. All dies gibt uns Zuversicht für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens im laufenden Geschäftsjahr und darüber hinaus. Die weiteren Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem nachfolgenden Bericht.

Diese Erfolge wären ohne Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, nicht möglich gewesen. Als Miteigentümer begleiten Sie unseren Wachstumskurs. Mithilfe Ihres Kapitals sichern wir uns Kundennähe und Kundenbindung. Sie unterstützen uns konstruktiv dabei, bei unserem unternehmerischen Handeln immer die Balance zwischen unserem wirtschaftlichen Erfolg, der nachhaltigen Entwicklung unseres Gebäudeportfolios und unserer sozialen Verantwortung im Blick zu behalten. Dafür sind wir, dafür bin ich sehr dankbar.

Deshalb werden wir der Hauptversammlung eine Dividende vorschlagen, die unseren Anspruch unterstreicht, den Wert für unsere Anteilseigner kontinuierlich zu steigern. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat werden wir der Hauptversammlung am 21. Mai 2026 eine Dividende von 1,25 € je Aktie vorschlagen. Das ist ein Plus von 2,5 % im Vergleich zum Vorjahr.

Trotz unserer wirtschaftlichen Erfolge im vergangenen Jahr und der sich daraus ergebenden Möglichkeit, unsere Aktionäre über eine steigende Dividende am Unternehmenserfolg partizipieren zu lassen, können wir mit der aktuellen Entwicklung unseres Aktienkurses noch nicht zufrieden sein. Es ist mir ein Anliegen, den Dialog mit Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, sowie mit dem Kapitalmarkt weiter zu intensivieren und die Stärken und die damit verbundenen Vorteile unseres Geschäftsmodells noch besser und transparenter zu vermitteln. Mein Team und ich werden Ihnen ebenso aufmerksam zuhören und Ihre Anregungen aufgreifen.



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

Denn mir ist wichtig, wie die Unternehmenstätigkeit von Vonovia bewertet wird. Ich habe die Entwicklung des Unternehmens seit dem vergangenen Jahr zunächst von außen und in den letzten Monaten von innen verfolgt. Aus dieser Perspektive kann ich sagen: Die Stärken des Unternehmens und die sich daraus ergebenden Chancen werden am Kapitalmarkt bei Weitem noch nicht so wahrgenommen, wie sie es verdienen.

Ein Beispiel: Gemeinsam mit dem Vorstandsteam hat mein Vorgänger Rolf Buch das Unternehmen in den vergangenen zwölf Jahren zum Marktführer geformt. Die Bewirtschaftungsplattform von Vonovia arbeitet mit einer in der Branche einzigartigen Produktivität. Seit dem Börsengang im Jahr 2013 entwickelt Vonovia die Qualität ihrer Prozesse und Dienstleistungen beständig weiter – zum Nutzen von Kunden und Eigentümern gleichermaßen. Dabei waren es stets der Kundenbedarf oder die gesellschaftliche Aufgabe, die den Impuls gaben. Dass unsere Kundenzufriedenheit im vergangenen Jahr mit 76,5% ein Allzeithoch erreicht hat, bestätigt uns darin, diesen Weg weiterzugehen.

Als Europas größtes Wohnungsunternehmen werden wir auch 2026 unsere Möglichkeiten nutzen, um uns profitabel zu entwickeln und den gesellschaftlichen Zusammenhalt weiter zu stärken. Für uns ist das kein Widerspruch, denn unser wirtschaftliches Wachstum und die Wahrnehmung unserer gesellschaftlichen Verantwortung gehen Hand in Hand.

Welche Punkte stehen in diesem Jahr auf unserer Agenda?

Erstens werden wir unsere Leistungsangebote für unsere Kunden ausbauen und so deutlich weiterwachsen. Wir werden das Potenzial unserer einzigartigen Plattform weiter entfalten und uns dabei stets fragen: „Wie können wir unseren Kunden einen größeren Mehrwert bieten?“ Dadurch entstehen weitere Geschäftsfelder, wie wir sie bereits erfolgreich in den Bereichen Energie und Multimedia etabliert haben. Zum Leistungsausbau gehört beispielsweise, dass wir unsere gesamte Wertschöpfungskette anderen Marktteilnehmern für ihre Immobilienportfolios anbieten. So können wir unser Kerngeschäft auf kapital schonende Weise skalieren.

Zweitens werden wir unsere operative Exzellenz im Tagesgeschäft weiter stärken und Innovationen vorantreiben. Kundennähe und Kundenbindung sind dabei unsere wertvollsten Unternehmenswerte. Wir haben den Anspruch, der beste Vermieter und der beste Partner für andere Unternehmen zu sein. Dafür bringe ich gern meine Erfahrungen aus anderen Branchen ein. Um unsere Ambitionen zu realisieren, werden wir z. B. intensiv in die Bereiche Digitalisierung und Künstliche Intelligenz investieren. Dies eröffnet uns nicht nur weitere Effizienzgewinne, sondern bietet uns insbesondere viele Möglichkeiten zur Beschleunigung unserer Unternehmensprozesse und verkürzt die Wege zwischen den Menschen – im Team, zu unseren Geschäftspartnern und zu unseren Kunden.

Drittens werden wir die Transformation unseres Unternehmens vorantreiben. Wir priorisieren renditeorientierte Investitionen und reduzieren unsere Verschuldung. Wir konzentrieren uns auf die Senkung der Baukosten und Standardisierung. Agilität und die Fähigkeit, den Status quo infrage zu stellen, sind die Garantien dafür, dass Vonovia auch zukünftig Impulsgeber für die Wohnungsbranche ist.

Unsere Investitions- und Innovationsstrategie zur klimaneutralen Transformation unseres Gebäudebestands werden wir konsequent verfolgen. Im vergangenen Jahr haben wir wichtige Fortschritte erzielt – sowohl durch den deutlichen Hochlauf unserer Investitionen in die energetische Gebäudemodernisierung als auch durch die Realisierung erster innovativer Pilotprojekte, darunter serielle Modernisierungen und der Einbau neuer Wärmepumpen-Cubes im Quartier.

Die Skalierung dieser Maßnahmen werden wir im laufenden Geschäftsjahr durch erneut deutlich erhöhte Investitionsbudgets vorantreiben. Gleichzeitig werden wir die enge Zusammenarbeit mit den Kommunen in der Wärmeplanung weiter intensivieren, um zusätzliche Quartiere an die kommunalen Fernwärmenetze anzubinden.

Für die Politik auf kommunaler, Länder- und Bundesebene wollen wir weiterhin ein zentraler und konstruktiver Partner sein, um der massiven Wohnraumknappheit mit dem Bau neuer bezahlbarer Wohnungen wirksam zu begegnen. Der im vergangenen Jahr gestartete Hochlauf unserer Pipeline an Neubauprojekten wird sich in diesem Jahr nochmals deutlich steigern. Dabei setzen wir zunehmend auf innovative serielle Neubautechnologien, u. a. unseres Partners Gropyus, die durch nachhaltige Holzbauweise, kurze Bauzeiten und hohe Kosteneffizienz überzeugen.

Parallel werden wir weiterhin konsequent die erforderliche politische Unterstützung einfordern – von der Nutzung des „Bau-Turbos“ auf kommunaler Ebene über vereinfachte Regelungen für kostengünstige Bautypen wie den neuen Gebäudetyp E bis hin zu pragmatischen Typengenehmigungen für standardisierte Neubauprojekte. Nur so lässt sich das dringend benötigte höhere Neubauvolumen zu erschwinglichen Kosten und in der erforderlichen Geschwindigkeit realisieren.

Unserem Anspruch, ein fairer Partner für bezahlbares Wohnen zu sein, bleiben wir weiterhin verpflichtet. Wir halten uns strikt an die gesetzlichen Vorgaben zu Miethöhen und Mietanpassungen und setzen uns im Dialog mit der Politik für die Weiterentwicklung der Mietregulierung ein – mit dem Ziel, den Schutz besonders bedürftiger Kundengruppen weiter zu stärken und zugleich verlässliche Investitionsanreize für die Wohnungswirtschaft zu schaffen. Mit durchschnittlichen Mieten von 8,19 € pro m² in unserem Bestand in Deutschland bieten wir nach wie vor ein verantwortungsvolles Mietangebot deutlich unterhalb des deutschen Marktdurchschnitts.

Dabei ist und bleibt es mein Ziel, dass sich Kunden für Vonovia entscheiden, weil wir das beste Angebot und den besten Service bieten. Die Basis dafür sind Vertrauen und Leistung. Vertrauen in uns als Vermieter, in unser Leistungsversprechen und in unsere Angebote entsteht nur, wenn wir dieses Leistungsversprechen tagtäglich erfüllen.

Dafür sind insbesondere unsere rund 12.700 Kolleginnen und Kollegen entscheidend. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Vonovia leisten einen Beitrag zu unserem Erfolg. Es geht darum, für die Kunden da zu sein, ihnen zuzuhören und pragmatische Lösungen zu finden. Dies tun unsere Kollegen tagtäglich mit Begeisterung und einem starken Zugehörigkeitsgefühl zum Unternehmen, wie sich aus der im vergangenen Jahr auf 85 % gestiegenen Mitarbeiterzufriedenheit ergibt – auch dies ein Allzeithoch für Vonovia. Dafür möchte ich ihnen herzlich danken.

Für die nahe Zukunft haben wir uns viel vorgenommen. Unser finanzieller Ausblick bleibt unverändert: Im laufenden Geschäftsjahr 2026 werden wir unser Adjusted EBITDA Total auf 2,95 – 3,05 Mrd. € steigern. Bis 2028 soll es noch einmal deutlich weiter auf (3,2 – 3,5 Mrd. €) zulegen, bei steigender Bedeutung des Non-Rental-Geschäfts, das im Jahr 2026 mindestens 15 % und im Jahr 2028 zwischen 20 und 25 % zum Gesamt-EBITDA beitragen wird. Neu ist, dass wir diese Ziele bei einer gleichzeitigen deutlichen Absenkung unseres Verschuldungsgrads auf rund 40 % bis zum Jahr 2028 erreichen wollen. Dies bietet uns die mittelfristige Perspektive, durch die reduzierte Zinsbelastung eine Steigerung der Wachstumsraten im Ergebnis vor Steuern (Adjusted EBT) zu erzielen.

Abschließend möchte ich mich bei Ihnen, bei unseren Kunden, sowie bei allen Kolleginnen und Kollegen im #TeamVonovia für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung in meinen ersten Wochen als CEO bedanken. Im Namen des gesamten Vorstands freue ich mich auf die Zusammenarbeit und bin überzeugt, dass wir gemeinsam eine erfolgreiche Zukunft gestalten werden.

Vonovia steht nicht für ein Produkt. Vonovia steht für eine Idee: Partnerschaft – durch und durch. Partnerschaft ist die Basis unserer Wachstumsstrategie.

In diesem Sinne grüße ich Sie herzlich.

Ihr

Luka Mucic

Bochum, im März 2026

Vorsitzender des Vorstands



Luka Mucic (CEO)

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

drei zentrale Themen prägten die Arbeit des Aufsichtsrats der Vonovia SE im Jahr 2025:

Erstens beschäftigten wir uns mit der Nachfolgeplanung im Vorstand und im Aufsichtsrat. Wir trafen wesentliche Entscheidungen für eine personelle Neuaufstellung im Vorstand. Nach 13 Jahren erfolgreicher Unternehmensführung legte Rolf Buch sein Mandat als Vorstandsvorsitzender mit Wirkung zum 31. Dezember 2025 nieder. Zum Beginn des Geschäftsjahres 2026 übergab er den Vorstandsvorsitz an Luka Mucic. Mit ihm konnten wir eine international erfahrene und bestens vernetzte Führungspersönlichkeit gewinnen – mit umfassender Finanzexpertise und fundierten Kenntnissen im B2C- und B2B-Geschäft. Seine Erfahrung hinsichtlich des Einsatzes digitaler Technologien und die Wertschöpfung durch strategische Partnerschaften werden für die weitere Entwicklung der Vonovia SE sehr wertvoll sein. Daniel Riedl strebt keine Verlängerung seines Vertrags an und wird sein Amt als Chief Development Officer zum 31. Mai 2026 in vollem gegenseitigen Einvernehmen niederlegen. Er übergibt seine Aufgaben an Katja Wünschel, die zum 1. April 2026 in den Vorstand berufen wird und zum 1. Juni 2026 das CDO-Ressort übernimmt. Katja Wünschel bringt viele Jahre Erfahrung im Projektgeschäft sowie in der Umsetzung großer Investitionsvorhaben mit. Ihr fundiertes Know-how in der Planung und Realisierung von Bau- und Entwicklungsprojekten wird die weitere Entwicklung des Neubaus bei Vonovia, insbesondere im Bereich des seriellen Bauens, maßgeblich unterstützen. Ruth Werhahn wird ihre Aufgaben als CHRO mit Wirkung zum 1. Oktober 2026 für weitere drei Jahre fortsetzen.

Auch im Aufsichtsrat gab es Veränderungen: Mit der Hauptversammlung am 28. Mai 2025 wurden Michael Rüdiger und Dr. Marcus Schenck in unser Gremium aufgenommen. Beide bringen für ihre Tätigkeit in unserem Gremium umfassende Erfahrung im Finanzsektor mit. Sie folgten auf Dr. Ute Geipel-Faber und Hildegard Müller, die dem Aufsichtsrat viele Jahre wichtige Impulse gegeben haben.

Zweitens beschäftigten wir uns mit dem Vergütungssystem für den Vorstand, das wir der Hauptversammlung 2025 zur Billigung vorlegten. Unter Berücksichtigung der Unternehmensstrategie der Vonovia SE, der aktuellen Marktpraxis und der Rückmeldungen von institutionellen Investoren und Stimmrechtsberatern zum Vorstandsvergütungssystem 2024 wurde der Fokus auf eine noch stärkere Verknüpfung der Vergütung des Vorstands mit der Unternehmensstrategie und dem Erfolg der Vonovia SE gelegt. Damit erreichen wir eine klare Ausrichtung des Vorstandsvergütungssystems auf die Leistung des Vorstands im Sinne eines konsequenten „Pay-for-Performance“-Ansatzes. Ein weiteres zentrales Anliegen war die transparente Darstellung des Vergütungssystems. Das überarbeitete Vergütungssystem hat mit rund 90 % die Billigung einer großen Mehrheit unserer Aktionäre erfahren.

Drittens befassten wir uns mit wesentlichen Themen der Wachstumsstrategie der Vonovia SE. Die für die Vonovia SE relevanten Megatrends, d. h. Urbanisierung, demografischer Wandel, Klimawandel und technologischer Fortschritt, wirken allesamt positiv und unterstützend auf das Geschäft. Gleichwohl hängt die wirtschaftliche Entwicklung stark von volkswirtschaftlichen Parametern wie dem Zins- und Inflationsumfeld ab. In Wechselwirkung mit Veränderungen in der US-Zollpolitik wiesen diese im Jahr 2025 eine hohe Volatilität auf. Trotz dieser Einflüsse entwickelte sich das Kerngeschäft der Vonovia SE über alle Segmente weiter positiv. Alle wesentlichen Leistungsindikatoren entwickelten sich entsprechend den Erwartungen bzw. lagen darüber. Die Kundenzufriedenheit weist stabil hohe Werte auf.

Nach der dreijährigen Konsolidierungsphase setzte die Vonovia SE 2025 wieder auch auf Wachstum. Der Vorstand setzte sich zum Ziel, die Profitabilität der Vonovia SE deutlich auszubauen. Das Wachstum basiert auf einem weiterhin robusten Vermietungsgeschäft und drei Säulen, die gemeinsam dazu beitragen sollen, den Anteil des Non-Rental-Geschäfts im Sinne einer Diversifizierung zu steigern: nachhaltige Stärkung der Non-Rental-Geschäfte in den Bereichen Development, Handwerk (VTS) und Verkauf (Recurring Sales), beschleunigte energetische Sanierung des

Gebäudebestands durch Investitionen in serielle Sanierung und innovative Heizungskonzepte sowie neue Geschäftsmodelle, die eine Öffnung der Vonovia SE für Geschäftskunden im Drittmarkt ermöglichen sollen. Der Aufsichtsrat unterstützte und beriet den Vorstand strategisch dabei.

Im Januar 2025 traf ich mich als Aufsichtsratsvorsitzende mit institutionellen Investoren und Stimmrechtsberatern, um mit ihnen über aktuelle Governance-Themen des Aufsichtsrats zu sprechen. Im Mittelpunkt dieser Gespräche stand die Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr, die Zusammensetzung, das Kompetenzprofil und die Nachfolgeplanungen des Aufsichtsrats, die Überarbeitung des Vergütungssystems für den Vorstand sowie ein Rückblick auf die Hauptversammlung 2024 und ein Ausblick auf 2025. Im Januar 2026 fand erneut eine Governance-Roadshow statt. Sowohl die Investoren als auch die Stimmrechtsberater betonten in den Gesprächen, dass das Vergütungssystem, die gestufte Besetzung des Aufsichtsrats sowie das Kompetenzprofil positiv bewertet werden. Der Schwerpunkt der Gespräche lag weiterhin auf dem Amtsantritt des neuen CEO, der Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat, der Entwicklung zentraler Finanzkennzahlen, der Portfoliostruktur sowie dem Ausblick auf die Hauptversammlung 2026. Als Aufsichtsratsvorsitzende berichtete ich in den Sitzungen des Aufsichtsrats und des Governance- und Nominierungsausschusses über meine Dialoge mit den Investoren.

Weiterhin fand am 24. Januar 2025 eine außerordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE statt, im Rahmen derer dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE vom 15. Dezember 2024 zugestimmt wurde. Der Vertragskonzern vereinfacht die Entscheidungswege, erleichtert die strategische Steuerung und schließt die erfolgreiche Integration der Deutsche Wohnen SE in den Gesamtkonzern ab.

Gemäß unseren Aufgaben haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2025 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. Dazu unterrichtete uns der Vorstand in den Sitzungen ausführlich, zeitnah und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben.

Im Plenum wie auch in unseren Ausschüssen setzten wir uns eingehend mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands auseinander. Wir haben alle für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte ausführlich erörtert und auf Plausibilität überprüft. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen haben wir unsere Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz oder Statuten erforderlich war. Die für die Ausübung unserer Tätigkeit erforder-

lichen Unterlagen stellte uns der Vorstand stets rechtzeitig und mit ausreichend Zeit zur Vorbereitung zur Verfügung.

Auch außerhalb der Sitzungen haben wir die geschäftliche Entwicklung des Unternehmens aufmerksam verfolgt. Im Rahmen einer vertrauensvollen Zusammenarbeit informierte uns der Vorstand regelmäßig über wichtige Ereignisse und diskutierte mit uns die strategische Ausrichtung des Unternehmens. Als Aufsichtsratsvorsitzende stand ich insbesondere mit dem Vorstandsvorsitzenden, aber auch mit den anderen Vorstandsmitgliedern, in einem regelmäßigen und engen Austausch.

Die Arbeitnehmervertretungen wurden durch den Vorstand in die Kommunikation wesentlicher Unternehmenssachverhalte eingebunden. Über unternehmensrelevante Themen aus den Gesprächen zwischen dem Vorstand sowie den Vertreterinnen und Vertretern der Betriebsräte des Konzerns informierte mich der Vorstandsvorsitzende in der gebotenen Tiefe. Darüber hinaus haben sich sowohl Dr. Ariane Reinhart als Vorsitzende des Personalausschusses als auch ich, als Aufsichtsratsvorsitzende, im Berichtsjahr mit Arbeitnehmervertretern getroffen und ausgetauscht. Wichtige Erkenntnisse wurden von mir bzw. uns an die übrigen Aufsichtsratsmitglieder zeitnah weitergegeben und besprochen.

Teilnahme der Aufsichtsratsmitglieder an den Sitzungen im Jahr 2025

Von insgesamt 36 Sitzungen des Aufsichtsrats (Plenum sowie Ausschüsse) im Berichtsjahr fanden 13 Sitzungen als Präsenzsitzung, eine Sitzung hybrid und 22 Sitzungen als Videokonferenz statt. Das virtuelle Format wurde insbesondere bei kurzfristig einberufenen Sitzungen gewählt. Die Teilnahmequote an den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen lag bei 98%. Die Abwesenheit einzelner Mitglieder war stets entschuldigt.

Im Einzelnen waren die Aufsichtsratsmitglieder in den Sitzungen persönlich bzw. über eine virtuelle Teilnahme wie folgt anwesend:

Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse im Geschäftsjahr 2025

Mitglied	Aufsichtsrat	Governance- und Nominierungsausschuss	Prüfungs-, Risiko- und Compliance-ausschuss	Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeits-ausschuss	Personal- und Vergütungsausschuss	Teilnahmequote in %
Clara-Christina Streit	7/7	6/6	-	11/11	6/6	100
Mag. Vitus Eckert	7/7	6/6	6/6	-	-	100
Birgit M. Bohle	7/7	-	-	11/11	-	100
Jürgen Fenk	7/7	-	-	11/11	6/6	100
Dr. Florian Funck	7/7	-	6/6	-	6/6	100
Dr. Daniela Gerd tom Markotten	7/7	-	-	9/11	-	89
Matthias Hünlein	7/7	-	6/6	-	-	100
Dr. Ariane Reinhart	6/7	6/6	-	-	6/6	95
Michael Rüdiger*	3/3	-	3/3	-	-	100
Dr. Marcus Schenck*	3/3	-	-	6/6	-	100
Dr. Ute Geipel-Faber**	4/4	-	3/3	-	-	100
Hildegard Müller**	4/4	-	-	5/5	-	100
	69/70	18/18	24/24	53/55	24/24	98

* Aufsichtsratsmitglied ab 28. Mai 2025.

** Aufsichtsratsmitglied bis 28. Mai 2025.

Die Themen im Aufsichtsratsplenium

Im Geschäftsjahr 2025 trat der Aufsichtsrat siebenmal zu Beratungen und Beschlussfassungen zusammen. Fünfmal trafen wir Entscheidungen im schriftlichen Verfahren.

Regelmäßig aufgegriffene Themen unserer Sitzungen waren die Markt- und Branchenentwicklung, die strategische Ausrichtung des Unternehmens sowie die Geschäftsentwicklung des Unternehmens. Darüber hinaus beschäftigten wir uns mit den Entwicklungen im Kapitalmarktumfeld und Fragen der Finanzierung. Weitere Themen waren die Digitalisierung der Prozesse sowie Governance- und Rechtsthemen.

Im Einzelnen standen in den Sitzungen des Plenums im Berichtszeitraum folgende Themen im Vordergrund:

Am **4. März 2025** beschlossen wir im Umlaufverfahren die Aktualisierung der Entsprechenserklärung der Vonovia SE gem. § 161 AktG.

In unserer ordentlichen Sitzung am **18. März 2025** befassten wir uns in Anwesenheit des Abschlussprüfers ausführlich mit der Abschlussberichterstattung 2024: Nach eingehender Erläuterung der im Prüfungs-, Risiko- und Compliance-ausschuss zuvor intensiv geprüften Ergebnisse stellten wir den Jahresabschluss 2024 der Vonovia SE und den zusammengefassten Lagebericht fest. Wir billigten den Konzern-

abschluss 2024 nebst zusammengefasstem Lagebericht sowie den Vergütungsbericht 2024, den wir der Hauptversammlung 2025 zur Billigung vorgelegt haben. Ferner genehmigten wir den Aufsichtsratsbericht und beschlossen über die vom Governance- und Nominierungsausschuss vorbereitete Anpassung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats. Dem Vorschlag zum Gewinnverwendungsbeschluss an die Hauptversammlung sowie zur Dividende stimmten wir zu. Dem Vorschlag zur Beauftragung der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) in Frankfurt am Main zur Durchführung der Prüfungstätigkeiten analog zum Vorjahr erteilten wir unsere Einwilligung. Auf Empfehlung des Governance- und Nominierungsausschusses beschlossen wir, der Hauptversammlung zu empfehlen, Dr. Marcus Schenck bis zum Ablauf der Hauptversammlung 2029 zum Aufsichtsratsmitglied zu bestellen. Die Empfehlung an die Hauptversammlung zur Wahl von Michael Rüdiger als neues Aufsichtsratsmitglied wurde bereits in der Aufsichtsratssitzung am 9. Dezember 2024 beschlossen. Auf Empfehlung des Personal- und Vergütungsausschusses beschlossen wir im Rahmen der variablen Vergütung des Vorstands die Zielerreichung 2024 und legten die Zielwerte auf Basis der im Dezember 2024 festgelegten Zielkategorien für 2025 fest. Ebenso beschlossen wir, der Hauptversammlung das neue Vorstandsvergütungssystem vorzulegen.

Am **7. April 2025** beschlossen wir im Umlaufverfahren die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung der

Vonovia SE am 28. Mai 2025 mit den entsprechenden Beschlussvorschlägen. Im Hinblick auf die Durchführung einer Aktiendividende 2025 und die in diesem Rahmen durchzuführende Sachkapitalerhöhung übertrugen wir unsere Zustimmungs- und Beschlussbefugnisse an den Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss.

In der außerordentlichen Sitzung am **6. Mai 2025** fassten wir den Absichtsbeschluss, Luka Mucic zum neuen Vorsitzenden des Vorstands der Vonovia SE zu bestellen. Zugleich billigte unser Gremium den Vorstandsdienstvertrag für Luka Mucic und den Aufhebungs- und Abwicklungsvertrag für Rolf Buch.

In der außerordentlichen Sitzung am **11. Mai 2025** berieten und beschlossen wir über die weitere Diversifikation der Unternehmensfinanzierung der Vonovia SE. Der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss wurde von uns ermächtigt, sämtliche erforderlichen Entscheidungen im Zusammenhang mit der Emission von Wandelschuldverschreibungen im Gesamtvolumen von bis zu 1,3 Mrd. € zu beschließen.

In der ordentlichen Sitzung am **27. Mai 2025** wählten wir Michael Rüdiger in den Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss und Dr. Marcus Schenck in den Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss – beides vorbehaltlich der Zustimmung ihrer Wahl durch die Hauptversammlung. Wir befassten uns mit der Effektivitätsprüfung der Aufsichtsratsarbeit, deren Ergebnisse als insgesamt sehr gut bewertet wurden.

Am **28. Juni 2025** stimmten wir im Umlaufverfahren einer Vergleichsvereinbarung mit den Klägern einer Anfechtungsklage gegen die Beschlüsse der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft über den Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit der Deutsche Wohnen SE zu. Zu den wesentlichen Punkten der Einigung zählen für die Vonovia SE Klarstellungen in Bezug auf die Dividendenberechtigung der unter dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag neu auszugebenden Aktien, entsprechende Veröffentlichungen auf der Webseite sowie Regeln für die Terminfestlegung der Hauptversammlungen beider Unternehmen.

Am **8. Juli 2025** genehmigten wir im schriftlichen Verfahren die Refinanzierung einer revolving Kreditlinie in Höhe von 3 Mrd. € mit einer Laufzeit von fünf Jahren sowie zwei Verlängerungsoptionen um jeweils ein Jahr.

In der ordentlichen Sitzung am **11. und 12. September 2025** befassten wir uns ausführlich mit der Unternehmensstrategie. Weiterhin nahmen wir vom Vorstandsvorsitzenden Rolf Buch die Niederlegung seines Amtes mit Wirkung zum

31. Dezember 2025 zustimmend zur Kenntnis. Im Anschluss beschlossen wir die Bestellung von Luka Mucic als Vorstandsvorsitzenden der Vonovia SE mit Wirkung zum 1. Januar 2026. Wir einigten uns zudem auf ein vorangeschaltetes Onboarding für Luka Mucic auf der Grundlage eines befristeten Arbeitsvertrags im Dezember 2025. Weitere Themen der Sitzung bezogen sich auf Governance-Themen. So beschlossen wir die Neufassungen der Geschäftsordnung des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie deren Veröffentlichung auf der Webseite. Weiterhin beschäftigten wir uns mit der anstehenden Effektivitätsprüfung des Aufsichtsrats für das Jahr 2025 und entschieden uns für die Beauftragung eines externen Beraters für deren Durchführung.

Am **28. Oktober 2025** genehmigten wir als Aufsichtsrat im schriftlichen Verfahren die Emission einer Anleihe in Höhe von 2,0 bis 2,5 Mrd. € und einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren, die mögliche Ausgestaltung in ein ESG-Format sowie die teilweise Verwendung der Erlöse zur vorzeitigen Rückführung von Schulden („Liability Management“).

In einer außerordentlichen Sitzung am **8. Dezember 2025** beschlossen wir die Wiederbestellung von Ruth Werhahn (CHRO) für eine weitere Amtszeit von drei Jahren mit Beginn zum 1. Oktober 2026. Wir billigten die Vereinbarungen mit dem zum 31. Mai 2026 aus dem Vorstand ausscheidenden Daniel Riedl (Chief Development Officer – CDO). Darüber hinaus bestellten wir Katja Wünschel zum 1. April 2026 für die Dauer von drei Jahren zum Mitglied des Vorstands. Sie übernimmt zum 1. Juni 2026 das CDO-Ressort.

In der ordentlichen Sitzung am **10. und 11. Dezember 2025** genehmigten wir das Budget der Vonovia SE für das Jahr 2026 und nahmen die Mittelfristplanung des Vorstands zur Kenntnis. Als Aufsichtsratsvorsitzende informierte ich über die neuen Mandate von Rolf Buch, welche zuvor im Governance- und Nominierungsausschuss einstimmig genehmigt wurden. Darüber hinaus befassten wir uns – unter Einbindung externer Berater – mit der variablen Vergütung des Vorstands und bestätigten, auf der Grundlage der Empfehlung des Personal- und Vergütungsausschusses, die Leistungskriterien sowohl für den Short-Term Incentive 2026 als auch für den Long-Term Incentive 2026-2029. Weiterhin beschlossen wir, für das Jahr 2026 keinen Strategiefaktor für den Short-Term Incentive 2026 festzulegen. Wir beschäftigten uns weiterhin mit der turnusgemäßen Überprüfung der Vergütung des Aufsichtsrats und besprachen die Ergebnisse der Effektivitätsprüfung. Zudem erörterten und beschlossen wir die Ergebnisse der Selbsteinschätzung des Aufsichtsrats (Suitability Assessment einschließlich Qualifikationsmatrix) und verabschiedeten das Weiterbildungsprogramm für das Gremium für das Jahr 2026 (siehe → [Weiterbildung im Aufsichtsrat](#)).

Die Arbeit in den Ausschüssen

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

Die personelle Zusammensetzung und die Aufgaben der Ausschüsse für 2025 finden sich im Abschnitt „Corporate Governance“ im Teil „Unternehmen und Aktie“. Insbesondere wurden folgende Themen in den Ausschusssitzungen bearbeitet:

Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss

Der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss (auch „Prüfungsausschuss“) bestand im Berichtsjahr aus vier Mitgliedern. Der Vorsitz wurde von Dr. Florian Funck geführt. Die weiteren Mitglieder waren Vitus Eckert, Dr. Ute Geipel-Faber (bis zum 28. Mai 2025), Matthias Hünlein und Michael Rüdiger (ab dem 28. Mai 2025). Clara-Christina Streit nahm an den Sitzungen als ständiger Gast teil.

Im Berichtsjahr fanden fünf ordentliche Sitzungen in Anwesenheit des Abschlussprüfers sowie eine außerordentliche Sitzung statt. Auch im Vorfeld der Sitzungen standen der Ausschuss, vertreten durch den Vorsitzenden, und der Abschlussprüfer in einem regelmäßigen Dialog; der Vorsitzende berichtete hierüber dem Ausschuss. Themenbezogen nahmen regelmäßig entweder Teile des Vorstands oder aber der Gesamtvorstand an den Sitzungen teil. Bei allen Sitzungen tagten die Ausschussmitglieder zudem unter sich.

Der Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss befasste sich im Berichtsjahr insbesondere mit folgenden Themen:

Rechnungslegung und Abschlussprüfung:

- > Rechnungslegung: Prüfung, Erörterung und Beschlussfassung zur Kenntnisnahme des Jahresabschlusses und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2024 einschließlich des zusammengefassten Lageberichts und der Nachhaltigkeitserklärung, des Vergütungsberichts sowie der verkürzten Konzernzwischenabschlüsse zum 31. März, 30. Juni und 30. September 2025 einschließlich der jeweiligen Zwischenmitteilungen in Anwesenheit des Wirtschaftsprüfers und des Vorstands; Vorbereitung der Beschlussfassungen an den Aufsichtsrat zur Feststellung und Billigung der Abschlüsse sowie zur Gewinnverwendung.
- > Vorbereitung der Beschlussfassung des Vorschlags an die Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers und des Prüfers für die Nachhaltigkeitsberichterstattung; Beauftragung der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirt-

schaftsprüfungsgesellschaft (PwC) in Frankfurt am Main für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, der Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie der prüferischen Durchsicht von Zwischenfinanzberichten für das Geschäftsjahr 2025 und das 1. Quartal 2026.

- > Festlegung und Billigung des Prüfungsbudgets 2025; Diskussion zum Prüfungsvorgehen, Erörterung der Prüfungsschwerpunkte und Qualitätssicherung der Abschlussprüfung.

Interne Kontrollsysteme, Risikomanagement und Compliance:

- > Risikomanagement: Regelmäßige Berichte zum Risikomanagement, einschließlich Risikotragfähigkeitsanalyse.
- > Compliance: Befassung mit Compliance-Themen, einschließlich Compliance-Berichten und Jahresbericht-Compliance.
- > Revision und IKS: Regelmäßige Berichterstattung zur Internen Revision inklusive Erörterung und Weiterentwicklung des Internen Kontrollsystems (IKS) und der Internen Revision; Beschlussfassung zur Genehmigung des Jahresprüfungsplans der Revision für das Folgejahr.

Steuerliche und rechtliche Themen:

- > Steuern: Bericht zur steuerlichen Lage des Unternehmens und Erörterung weiterer Steuerthemen.
- > Recht: Befassung mit wesentlichen Rechtsstreitigkeiten und Verfahren des Unternehmens.

Weitere Themen:

- > Befassung mit der Umsetzung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und deren Auswirkungen auf das Unternehmen.
- > Befassung mit Cyber Security und Informationssicherheit.
- > Befassung mit den International Financial Reporting Standards 18 (IFRS 18).
- > Befassung mit externem Berichtswesen, insbesondere mit Reportingstrukturen.
- > Befassung mit der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe und Development Controlling.

Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss

Der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss bestand im Geschäftsjahr 2025 aus fünf Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Jürgen Fenk inne. Die weiteren Mitglieder waren Birgit M. Bohle, Dr. Daniela Gerd tom Markotten, Hildegard Müller (bis zum 28. Mai 2025), Dr. Marcus Schenck (ab dem 28. Mai 2025) sowie Clara-Christina Streit.

Im Berichtsjahr fanden vier ordentliche sowie sieben außerordentliche Sitzungen statt. Der Ausschuss tagte themenbezogen entweder unter sich, mit Teilen des Vorstands oder dem Gesamtvorstand. Der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss befasste sich im Berichtsjahr insbesondere mit folgenden Themen:

Finanzierungsthemen und Kapitalmaßnahmen:

- > Beratung und Entscheidungen im Zusammenhang mit der Emission von Wandelschuldverschreibungen im Gesamtvolumen von bis zu 1,3 Mrd. €.
- > Beratung und Beschlussfassung zur Aktiendividende 2025, einschließlich Grundsatz- und Konkretisierungsbeschluss zur teilweisen Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2022 zur Ausgabe neuer Aktien im Rahmen der Aktiendividende.
- > Erneuerung und Anpassung der Revolving Credit Facility und entsprechende Vorbereitung des Beschlusses des Plenums.
- > Beratung und Beschlussfassung zur Vorlage an den Aufsichtsrat hinsichtlich der Emission einer EUR-Anleihe von 2,0 – 2,5 Mrd. € mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren, einschließlich möglicher Ausgestaltung als ESG-Anleihe und Verwendung eines Teils der Erlöse zur vorzeitigen Rückführung von Schulden („Liability Management“). Diskussion der möglichen Ausgestaltung von Anleiheemissionen im ESG-Format.

Budget und strategische Planung:

- > Befassung mit der Unternehmensstrategie gemeinsam mit dem Vorstand und Vorbereitung der Strategiesitzung des Aufsichtsrats.
- > Beratung und Erörterung des Budgets 2026 sowie der Mittelfristplanung gemeinsam mit dem Vorstand und Vorbereitung der Budgetsitzung des Aufsichtsrats.

Governance- und Nominierungsausschuss

Der Governance- und Nominierungsausschuss bestand im vergangenen Geschäftsjahr aus drei Mitgliedern. Den Vorsitz führte Clara-Christina Streit in ihrer Funktion als Aufsichtsratsvorsitzende. Die weiteren Mitglieder waren Vitus Eckert und Dr. Ariane Reinhart.

Im Berichtsjahr fanden drei ordentliche Sitzungen, drei außerordentliche Sitzungen sowie zwei Workshops des Governance- und Nominierungsausschusses statt. Der Governance- und Nominierungsausschuss beschloss darüber hinaus zweimal im Umlaufverfahren. Der Ausschuss tagte regelmäßig unter sich.

Der Governance- und Nominierungsausschuss befasste sich im Berichtsjahr insbesondere mit folgenden Themen:

Nachfolgeplanung:

- > Vorbereitung der Entscheidung und Beschlussfassung zur Empfehlung an den Aufsichtsrat hinsichtlich der Nachfolge im Vorstandsvorsitz und der Nachfolge im Ressort des Chief Development Officer sowie der Wiederbestellung im Ressort des Chief Human Resources Officer unter Einbindung externer Personalberater zur Kandidatensuche.
- > Vorbereitung und Beschlussfassung zur Empfehlung zur Wahl von Anteilseignervertretern durch die Hauptversammlung. Der Ausschuss beschloss, dem Aufsichtsrat zu empfehlen, der Hauptversammlung vorzuschlagen, Dr. Marcus Schenck als neues Aufsichtsratsmitglied zu wählen. Die Vorbereitung und Beschlussfassung zur Empfehlung zur Wahl von Michael Rüdiger als neues Aufsichtsratsmitglied erfolgte bereits in der Aufsichtsratsitzung am 9. Dezember 2024. Jeweils waren externe Personalberater in die Auswahlprozesse eingebunden.
- > Erörterung der strategischen, mittelfristigen Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat unter Einbeziehung von externen Personalberatern.

- > Erörterung und Durchführung von Workshops zur strategischen Nachfolgeplanung im Vorstand und im Aufsichtsrat.

Governance:

- > Vorbereitung der Entscheidung und Beschlussfassung zur Empfehlung an den Aufsichtsrat zur Genehmigung des Berichts des Aufsichtsrats im Geschäftsbericht 2024.
- > Vorbereitung der Entscheidung und Beschlussfassung zur Empfehlung an den Aufsichtsrat hinsichtlich der Anpassung der Geschäftsordnung des Vorstands und des Aufsichtsrats.

- > Vorbereitung der Durchführung und Überprüfung des Suitability Assessments inklusive Kompetenzprofil für den Aufsichtsrat.
- > Vorbereitung der Entscheidung und Beschlussfassung zur Empfehlung an den Aufsichtsrat zur Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB und zur Entsprechenserklärung nach § 161 AktG.
- > Vorbereitung der Entscheidung und Beschlussfassung zur Empfehlung an den Aufsichtsrat zur Beauftragung eines Beraters zur Begleitung der Durchführung der Effektivitätsprüfung.
- > Vorbereitung der Durchführung und Auswertung der jährlichen Effektivitätsprüfung des Aufsichtsrats sowie Ableitung von Maßnahmen zur Verbesserung der Gremienarbeit.
- > Beratung und Beschlussfassung zur Empfehlung an den Aufsichtsrat hinsichtlich des Weiterbildungsprogramms des Aufsichtsrats für 2026.
- > Turnusgemäße Überprüfung der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder gemäß § 113 Abs. 3 AktG sowie Vorbereitung des Beschlusses des Aufsichtsrats zur Anpassung der Aufsichtsratsvergütung zur Vorlage an die Hauptversammlung am 21. Mai 2026.
- > Vorbereitung des Beschlusses des Aufsichtsrats zur Einführung einer Aktienkaufverpflichtung für Aufsichtsratsmitglieder.
- > Information über die Governance-Roadshow der Aufsichtsratsvorsitzenden und Befassung mit aktuellen Governance-Themen.
- > Beratung und Beschlussfassung zur Übernahme externer Mandate durch Rolf Buch.

Personal- und Vergütungsausschuss

Der Personal- und Vergütungsausschuss setzte sich im vergangenen Jahr aus vier Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz hatte Dr. Ariane Reinhart inne. Die weiteren Mitglieder waren Jürgen Fenk, Dr. Florian Funck und Clara-Christina Streit.

Im Berichtsjahr fanden vier ordentliche Sitzungen sowie zwei außerordentliche Sitzungen statt. Der Ausschuss tagte regelmäßig unter sich und themenbezogen mit Teilen des Vorstands. Bei vergütungsrelevanten Themen waren jeweils Vergütungsberater eingebunden. Der Personal- und Vergü-

tungsausschuss befasste sich im Berichtsjahr insbesondere mit folgenden Themen:

Vorstandsvergütung:

- > Erstellung und Beschlussfassung zur Empfehlung an den Aufsichtsrat und die Hauptversammlung zur Billigung des Vergütungsberichts 2024.
- > Ermittlung der variablen Vorstandsvergütung 2024 und Beschlussfassung zur Empfehlung an den Aufsichtsrat.
- > Beratung zu Leistungskriterien und Zielwerten für die variable Vergütung des Vorstands 2025 und Beschlussfassung zur Empfehlung an den Aufsichtsrat.
- > Überarbeitung der Planbedingungen und Vorbereitung der entsprechenden Beschlussfassung des Aufsichtsrats.
- > Überarbeitung des Vorstandsvergütungssystems und Beschlussfassung zur Vorbereitung der turnusgemäßen Vorlage zur Billigung durch die Hauptversammlung 2025.
- > Überprüfung der Angemessenheit der Vorstandsvergütung und Beschlussfassung zur Empfehlung an den Aufsichtsrat zur Anpassung der Vergütung der ordentlichen Vorstandsmitglieder sowie des Vorstandsvorsitzenden rückwirkend zum 1. Januar 2025.
- > Befassung mit den Leistungskriterien für den Short-Term Incentive 2026 und den Long-Term Incentive 2026-2029, Erörterung zum Strategiefaktor im Zusammenhang mit dem Short-Term Incentive für das Geschäftsjahr 2026 und entsprechende Beschlussfassungen zur Empfehlung an den Aufsichtsrat.

Personalangelegenheiten:

- > Befassung mit der Personalstrategie, insbesondere zur Gewinnung und Bindung von Mitarbeitenden.
- > Befassung mit der Talentidentifikation und Nachfolgeplanung für den Vorstand und die nachfolgenden Managementebenen.

Onboarding

Neu in den Aufsichtsrat aufgenommene Mitglieder werden im Rahmen eines strukturierten Onboarding-Prozesses umfassend in ihre Aufgaben eingeführt: Der Onboarding-Prozess umfasst die Bereitstellung von Informationsmaterialien sowie unternehmensbezogene Unterlagen, u. a. Geschäftsberichte, Analystenpräsentationen, detaillierte

Übersichten zu den Gremiensitzungen, die Satzung, das Organigramm und bevorstehende Gremientermine sowie Informationen zu rechtlichen Themen, insbesondere die Pflichten im Zusammenhang mit dem Aufsichtsratsmandat. Das Onboarding umfasst ebenso das Kennenlernen der regionalen Strukturen des Unternehmens, Informationen zu den verschiedenen Beständen der Vonovia SE sowie ein Onboarding zum Risikomanagement. Zudem führt jedes Vorstandsmitglied ein individuelles Gespräch mit den neuen Aufsichtsratsmitgliedern.

Weiterbildung im Aufsichtsrat

Entsprechend der Empfehlung D.11 DCGK unterstützt die Vonovia SE den Aufsichtsrat mit mehreren Aus- und Fortbildungsmaßnahmen. Im Berichtsjahr 2025 fanden für die Mitglieder des Aufsichtsrats insgesamt sechs Weiterbildungsmaßnahmen zu folgenden Themen statt: Nachhaltigkeitsberichterstattung, Regulierung und Taxonomie; Kapitalmarkt- und Branchenperspektive (insgesamt zwei Veranstaltungen); Deep Dive über das Zusammenspiel der politischen Ebenen; energetische Sanierung sowie Digitalisierung, Daten, KI und Cyber Security. Weiterhin fanden für den Governance- und Nominierungsausschuss zwei Workshops zu den Themen Nachfolgeplanung im Vorstand und Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat statt. Die Weiterbildungen wurden durch interne und externe Experten durchgeführt. Die Kosten wurden vollständig von der Vonovia SE übernommen.

Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats (Effektivitätsprüfung)

Die Vonovia SE versteht es als wichtigen Bestandteil guter Corporate Governance, die Effektivität der Aufsichtsratsarbeit gemäß Empfehlung D.12 DCGK regelmäßig zu überprüfen. Die Effektivitätsprüfung wird jährlich durch ein erfahrenes und zertifiziertes externes Beratungsunternehmen begleitet. Sie wurde im 4. Quartal in Form einer Selbstevaluation mithilfe eines digitalen Fragebogens durchgeführt und umfasste die Themen Kompetenzen und Zusammensetzung des Aufsichtsrats, strategische Ausrichtung des Gremiums, Rollenverteilung und Verantwortlichkeiten, Struktur und Organisation der Gremienarbeit, Konfliktlösungsfähigkeit sowie die Evaluation der Aufsichtsratsarbeit.

Die Ergebnisse der diesjährigen Effektivitätsprüfung zeigen, dass das Gremium sowohl in der Gesamt- als auch in der Ausschussarbeit effektiv arbeitet. Es konnte eine weitere Verbesserung gegenüber den Vorjahren in nahezu allen Bereichen erzielt werden. Die Bewertungsergebnisse lagen in allen Kategorien über den relevanten Benchmarks und insgesamt in den obersten 5% der relevanten Vergleichsgruppen.

Die identifizierten Verbesserungspotenziale wurden im Aufsichtsrat erörtert und beziehen sich insbesondere auf eine weitergehende zeitliche Ausgestaltung der Integration neu bestellter Aufsichtsratsmitglieder sowie auf den noch gezielteren Einsatz der individuellen Kompetenzen der Aufsichtsratsmitglieder zur Unterstützung des Vorstands. Schritte zu deren Umsetzung wurden eingeleitet.

Corporate Governance

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Vonovia SE verpflichten sich den Prinzipien guter Corporate Governance. Dazu beschäftigte sich der Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex und beschloss am **4. März 2025** die Abgabe der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG, die auch der Vorstand am **27. Februar 2025** in gleicher Fassung verabschiedete. In unmittelbarem Zusammenhang damit berichteten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats in der Erklärung zur Unternehmensführung auch über die Corporate Governance bei der Vonovia SE. Beide Erklärungen werden vom Unternehmen auf der Webseite der Gesellschaft dauerhaft zur Einsicht eingestellt.

Im Rahmen von regelmäßig erfolgenden Governance-Roadshows steht die Aufsichtsratsvorsitzende im Dialog mit institutionellen Investoren zu Governance-Themen. Sowohl im Berichtsjahr als auch im Jahr 2026 fand diese im Januar statt. Im Dialog konnten Anregungen aus Investorensicht aufgenommen und umgesetzt werden.

Der Aufsichtsrat achtet unter Einbindung des Governance- und Nominierungsausschusses darauf, dass seine Mitglieder über die für die Wahrnehmung ihres Mandats erforderliche zeitliche Kapazität verfügen und führt hierzu jährlich ein Suitability Assessment durch. Unter Würdigung der jeweiligen beruflichen Verpflichtungen sowie der Gesamtmandatsstruktur jedes einzelnen Mitglieds ist der Aufsichtsrat überzeugt, dass sämtliche Mitglieder über die zur ordnungsgemäßen und engagierten Wahrnehmung ihres Mandats erforderlichen zeitlichen Ressourcen verfügen. Dies zeigt sich in der regelmäßigen Teilnahme an Sitzungen, der Vorbereitung der Tagesordnungspunkte sowie der Wahrnehmung der Ausschussarbeit. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats, die auch die Sicht des Governance- und Nominierungsausschusses einbezieht, bestanden keine Anhaltspunkte dafür, dass einzelne Mitglieder aufgrund sonstiger Verpflichtungen in der Ausübung ihres Mandats eingeschränkt sind. Der Aufsichtsrat und der Governance- und Nominierungsausschuss werden die zeitliche Verfügbarkeit seiner Mitglieder auch künftig regelmäßig überprüfen und bei Bedarf im Rahmen der Gremienbesetzung berücksichtigen.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Die von der Hauptversammlung am **28. Mai 2025** zum Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahres 2025 gewählte PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE zum 31. Dezember 2025 sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die nichtfinanzielle Konzernklärung, die in einem separaten Abschnitt im zusammengefassten Lagebericht enthalten ist, wurde einer gesonderten betriebswirtschaftlichen Prüfung nach ISAE 3000 mit begrenzter Sicherheit durch die Pricewaterhouse-Coopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, unterzogen. Bestandteil der Jahresabschlussprüfung war gemäß § 317 Abs. 4 HGB auch die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems der Vonovia SE.

Der Abschlussprüfer hatte gegenüber dem Vorsitzenden des Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschusses seine Unabhängigkeit bestätigt und erklärt, dass keine Umstände vorlagen, die Anlass geben, seine Befangenheit anzunehmen. Der Prüfungsauftrag war an die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, durch den Vorsitzenden des Prüfungsausschusses aufgrund des Beschlusses des Ausschusses und der Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung erteilt worden.

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

Für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss hat die Vonovia SE einen zusammengefassten Lagebericht nach den Vorgaben der §§ 315, 298 Abs. 2 HGB aufgestellt. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Jahresabschluss, den Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers rechtzeitig erhalten. Auf Basis der Vorbefassung und Prüfung durch den Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss, über die der Vorsitzende des Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschusses dem Aufsichtsrat Bericht erstattet hat, hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss, dem Konzernabschluss, dem zusammengefassten Lagebericht der Vonovia SE für das Geschäftsjahr 2025 und mit dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns befasst. In Bezug auf die zu veröffentlichende

nichtfinanzielle Erklärung hat der Aufsichtsrat seine Prüfpflicht wahrgenommen.

Der Abschlussprüfer erläuterte sowohl in den Sitzungen des Prüfungsausschusses am **9. März 2026** und am **18. März 2026** als auch in der Sitzung des Aufsichtsrats am **18. März 2026** die Ergebnisse seiner Prüfung einschließlich der Prüfungsschwerpunkte und der besonders wichtigen Prüfungssachverhalte, der sogenannten Key Audit Matters. Die Prüfungsschwerpunkte sowie die im Bestätigungsvermerk dargelegten Key Audit Matters wurden vom Abschlussprüfer im Rahmen seiner Unabhängigkeit im zweiten Halbjahr 2025 festgelegt und sind mit dem Prüfungsausschuss bereits im Vorfeld einvernehmlich erörtert worden.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte waren im Geschäftsjahr 2025 mit Blick auf den Konzernabschluss die Bewertung der Investment Properties, die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte und die Bewertung der in Entwicklung und in Bau befindlichen Immobilien. Als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt für den Einzelabschluss stellte sich die Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen dar.

Unsere Fragen wurden vom Abschlussprüfer ausführlich beantwortet. Nach eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen ergaben sich für uns keine Einwendungen. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers stimmten wir deshalb zu. Am 18. März 2026 billigten wir entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE nebst zusammengefasstem Lagebericht. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt.

Vergütungsbericht

Vorstand und Aufsichtsrat haben einen Bericht über die im Geschäftsjahr 2025 den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährte und geschuldete Vergütung erstellt. Der Vergütungsbericht wurde durch den Abschlussprüfer auf die gesetzlich erforderlichen Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG geprüft. Über die gesetzlichen Anforderungen hinaus erfolgte durch die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, auch eine inhaltliche Prüfung. Der Vergütungsbericht mit dem Prüfungsvermerk von PwC wurde auf der Webseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Dividende

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Dabei wurden insbesondere die Liquidität der Gesellschaft bzw. der Gruppe, die steuerlichen Aspekte sowie die Finanz- und die Investitionsplanung berücksichtigt. Wir schließen uns nach der Prüfung dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vor-

stands an, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 eine Dividende in Höhe von 1,25 € je Aktie bzw. auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2025 insgesamt 1.060.270.481,25 € 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 die Aktienzahl zum 31. Dezember 2025 hinausgehen.

Personalia

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2025 aus zehn Mitgliedern. Dabei ergaben sich im Jahresverlauf folgende personelle Änderungen:

Am 28. Mai 2025 wurden Michael Rüdiger und Dr. Marcus Schenck, zunächst bis zum Ablauf der Hauptversammlung 2029, neu in unser Gremium gewählt. Wir heißen die neuen Aufsichtsratsmitglieder herzlich willkommen.

Die Mandate von Dr. Ute Geipel-Faber und Hildegard Müller endeten turnusgemäß mit Ablauf der Hauptversammlung am 28. Mai 2025. Wir danken Dr. Ute Geipel-Faber und Hildegard Müller für ihr langjähriges Engagement sowie für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2025 aus fünf Mitgliedern. Hier gab es im Jahresverlauf folgende Änderungen bzw. Entscheidungen:

Rolf Buch legte sein Amt als Vorstandsvorsitzender und Vorstandsmitglied in vollem gegenseitigen Einvernehmen mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2025 nieder. Im Namen des Aufsichtsrats danke ich Rolf Buch für seine außerordentlichen Verdienste für die Vonovia SE. Seit seinem Amtsantritt im Jahr 2013 hat Rolf Buch das Unternehmen zu einem hochleistungsfähigen Dienstleistungsunternehmen weiterentwickelt und durch stetiges Portfoliowachstum an die Spitze der europäischen Wohnungsunternehmen geführt.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2026 bestellte der Aufsichtsrat Luka Mucic für einen Zeitraum von drei Jahren in den Vorstand. Er übernahm mit Jahresbeginn den Vorstandsvorsitz und die Aufgaben von Rolf Buch. Der Aufsichtsrat wünscht ihm für seine zukünftige Tätigkeit viel Erfolg. Wir werden ihn im Rahmen unseres Mandats konstruktiv unterstützen.

Mit Wirkung zum 1. April 2026 berief der Aufsichtsrat Katja Wünschel in den Vorstand. Sie übernimmt ab dem 1. Juni 2026 das CDO-Ressort von Daniel Riedl. Daniel Riedl scheidet zum Ablauf des 31. Mai 2026 in vollem gegenseitigen Einvernehmen aus dem Vorstand aus. Wir danken

Daniel Riedl bereits an dieser Stelle für den erfolgreichen Auf- und Ausbau des Developmentgeschäfts in den vergangenen Jahren. Katja Wünschel wünschen wir viel Erfolg bei der Fortsetzung dieser Aufgaben.

Gleichzeitig beschlossen wir die Wiederbestellung von Ruth Werhahn als Chief Human Resources Officer. Ruth Werhahn wird ihre Aufgaben als CHRO mit Wirkung zum 1. Oktober 2026 für weitere drei Jahre fortsetzen. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit mit ihr.

Interessenkonflikt

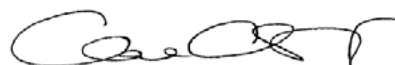
Interessenkonflikte von Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, traten im Berichtsjahr nicht auf. Beratungs- und Entscheidungsbedarf über Rechtsgeschäfte, insbesondere Kreditgeschäfte mit Organmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen, bestand nicht.

Schlusswort

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich dem Vorstand für die erfolgreiche Führung des Unternehmens im vergangenen Jahr. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihr besonderes Engagement, mit dem sie für unsere Kunden und Partner da waren. Bei den Arbeitnehmervertretungen bedanken wir uns für die weiterhin konstruktive Zusammenarbeit.

Bochum, den 18. März 2026

Für den Aufsichtsrat



Clara-Christina Streit

Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2025 fünf Mitglieder an.



Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands (2013-2025)

Rolf Buch war von April 2013 bis Dezember 2025 als Chief Executive Officer Mitglied und Vorsitzender des Vorstands der Vonovia SE.

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

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

Arnd Fittkau, Mitglied des Vorstands

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

Arnd Fittkau begann, nach einem Führungskräftenachwuchsprogramm der MAN Gutehoffnungshütte AG (1992-1996), seine berufliche Laufbahn in verschiedenen Controlling-Funktionen, zunächst bei der MAN AG in München, bei der Hochtief AG in Essen und ab 2002 bei der heutigen Vonovia.

Ab 2005 war er drei Jahre lang bei der GAGFAH Group als Head of Controlling tätig. Seit 2008 führte Arnd Fittkau mehrere Geschäftsführermandate in Tochtergesellschaften an verschiedenen Standorten wie Bochum, München, Frankfurt und Gelsenkirchen. Seit Anfang März 2018 übernahm er die Rolle des Generalbevollmächtigten der Vonovia SE und fungierte als Vorsitzender der Regionalgeschäftsführungen.



Philip Grosse, Mitglied des Vorstands

Philip Grosse ist seit Januar 2022 als Chief Financial Officer Mitglied des Vorstands der Vonovia SE.

Nach seinem Betriebswirtschaftsstudium in Deutschland und Großbritannien war Philip Grosse von 1997 bis 2012 in Frankfurt und London im Bereich Investment Banking tätig, zuletzt in den Funktionen als Managing Director und Head of Equity Capital Markets Germany & Austria bei der Credit Suisse.

Seit 2013 war Philip Grosse in führenden Positionen mit Schwerpunkt Corporate Finance und Investor Relations für die Deutsche Wohnen-Gruppe tätig. Im Jahr 2016 wurde er als CFO in den Vorstand von Deutsche Wohnen bestellt.



Daniel Riedl, Mitglied des Vorstands

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

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

Ruth Werhahn, Mitglied des Vorstands

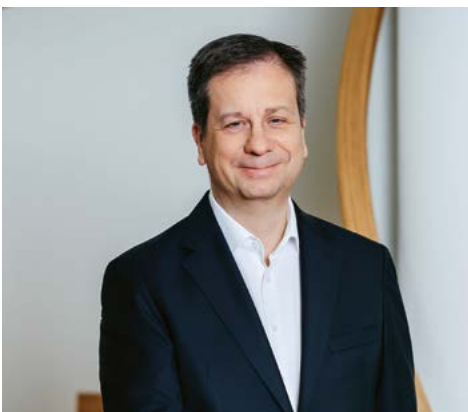
Als Chief Human Resources Officer (CHRO) ist Ruth Werhahn am 1. Oktober 2023 in den Vorstand der Vonovia SE eingetreten. Sie verantwortet neben dem Personalressort die IT sowie den Technischen Service (VTS).

Ruth Werhahn war seit 2018 Mitglied des Vorstands und Arbeitsdirektorin der TÜV Rheinland AG. Neben dem Personalressort verantwortete sie die internationalen Regionen.

Die Juristin begann ihre berufliche Tätigkeit im Jahr 2000 bei der Düsseldorfer Veba AG. Seit 2001 war sie im E.ON Konzern tätig. So war sie von 2004 bis Ende 2007 Leiterin des zentralen Stabs für den Vorstand und Aufsichtsrat. 2008 wechselte sie in die Geschäftsführung der E.ON Nordic AB im schwedischen Malmö. Von 2010 bis 2013 leitete sie den Aufbau des neuen Geschäftsfelds Elektromobilität.



Seit dem 1. Januar 2026 ist Luka Mucic Vorsitzender des Vorstands.



Luka Mucic, Vorsitzender des Vorstands

Luka Mucic ist seit Januar 2026 Vorsitzender des Vorstands der Vonovia SE.

Er studierte Rechtswissenschaften an der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg und erwarb einen Executive MBA der Mannheim Business School und der ESSEC Paris. Seine Karriere begann er 1996 bei SAP, wo er Führungspositionen im Finanz- und Administrationsbereich übernahm.

Nachdem er von 2008 bis 2012 als CFO der DACH-Regionen tätig war, wurde er 2013 Leiter des Bereichs Finanzen und Mitglied des Global Managing Board von SAP. Von 2014 bis 2017 war er Chief Operating Officer und von 2014 bis März 2023 Chief Financial Officer der SAP SE. Bevor er zu Vonovia kam, war Luka Mucic Finanzvorstand der Vodafone Group und Mitglied des Vorstands der Vodafone Group Plc.

Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus zehn Mitgliedern.

Clara-Christina Streit

Vorsitzende

Vorsitzende im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen

Vitus Eckert

Stellvertretender Vorsitzender

Rechtsanwalt, Partner der Wess Kux Kispert & Eckert Rechtsanwalts GmbH

Birgit M. Bohle

Mitglied des Vorstands Arbeit & Recht, Personaldirektorin, Deutsche Telekom AG

Jürgen Fenk

Vorstand der DIH AG
Strategic Advisor von Eastdil Secured in London

Dr. Florian Funck

Mitglied des Vorstands (CFO) der Sartorius AG

Dr. Ute Geipel-Faber (bis 28. Mai 2025)

Mitglied in deutschen Aufsichtsräten und internationalen Beiräten

Dr. Daniela Gerd tom Markotten

Mitglied im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen
Mitglied des Vorstands Digitalisierung & Technik der Deutsche Bahn AG (bis 31. Dezember 2025)

Matthias Hünlein

Managing Director der Tishman Speyer Europe S.à.r.L. Deutschland GmbH

Hildegard Müller (bis 28. Mai 2025)

Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie e. V.

Dr. Ariane Reinhart

Mitglied im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen
Geschäftsführerin AR Transformation Invest GmbH
Mitglied des Vorstands der Continental AG (bis 30. Juni 2025)

Michael Rüdiger (seit 28. Mai 2025)

Vorsitzender und Mitglied im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen
Selbstständiger Unternehmensberater

Dr. Marcus Schenck (seit 28. Mai 2025)

Mitglied der Geschäftsführung der Lazard & Co. GmbH

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Governance- und Nominierungsausschuss

Clara-Christina Streit, Vorsitzende
Vitus Eckert
Dr. Ariane Reinhart

Personal- und Vergütungsausschuss

Dr. Ariane Reinhart, Vorsitzende
Jürgen Fenk
Dr. Florian Funck
Clara-Christina Streit

Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss

Dr. Florian Funck, Vorsitzender
Vitus Eckert
Dr. Ute Geipel-Faber (bis 28. Mai 2025)
Matthias Hünlein
Michael Rüdiger (seit 28. Mai 2025)

Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss

Jürgen Fenk, Vorsitzender
Birgit M. Bohle
Dr. Daniela Gerd tom Markotten
Hildegard Müller (bis 28. Mai 2025)
Dr. Marcus Schenck (seit 28. Mai 2025)
Clara-Christina Streit

Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung (zugleich Corporate-Governance-Bericht) berichten Vorstand und Aufsichtsrat für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß §§ 289f, 315d HGB bzw. gemäß Grundsatz 23 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK, in der aktuellen Fassung vom 28. April 2022) über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance.

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

Grundlagen

Grundverständnis

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

Jedes Fehlverhalten von Unternehmensführungen führt regelmäßig auch zu einer gesetzlichen Verschärfung der Regeln zur Corporate Governance, wie dies z. B. mit dem Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG) erfolgt ist. Um die Stärkung des Vertrauens in den deutschen Finanzmarkt sicherzustellen, ist u. a. die Pflicht zur Errichtung eines angemessenen und wirksamen Internen Kontrollsystems (IKS) sowie eines entsprechenden Risikomanagementsystems (RMS) für börsennotierte Aktiengesellschaften eingeführt worden.

Aufsichtsrat und Vorstand von Vonovia verstehen unter Corporate Governance deshalb die verantwortungsbewusste Leitung und Überwachung eines Unternehmens. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich umfassend zu den Prinzipien der Corporate Governance, wie diese im Deutschen Corporate Governance Kodex niedergelegt sind.

Maßstäbe der Unternehmensführung

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

Vorstand und Aufsichtsrat wollen mit einer ausgewogenen Corporate Governance die Wettbewerbsfähigkeit der Vonovia SE sichern, das Vertrauen des Kapitalmarkts und der Öffentlichkeit in das Unternehmen stärken und den Unternehmenswert nachhaltig steigern. Corporate Governance, das Handeln nach den Prinzipien verantwortungsvoller, an nachhaltiger Wertschöpfung orientierter Unternehmensführung, ist für die Vonovia Gruppe ein umfassender Anspruch, der alle Bereiche des Unternehmens einbezieht.

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Transparente Berichterstattung und Unternehmenskommunikation, eine an den Interessen aller am Unternehmen interessierten Parteien ausgerichtete Unternehmensführung, die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowohl von Vorstand und Aufsichtsrat als auch der Mitarbeiter untereinander sowie die Einhaltung geltenden Rechts sind wesentliche Eckpfeiler der Unternehmenskultur.

Über einen Code of Conduct stecken wir den ethischen Rahmen ab, innerhalb dessen wir handeln und den wirtschaftlichen Erfolg sichern wollen. Im Vordergrund

steht ein fairer Umgang miteinander, aber insbesondere auch ein fairer Umgang mit unseren Kunden, Geschäftspartnern und Kapitalgebern. Der Code of Conduct legt dar, wie wir unsere ethisch-rechtliche Verantwortung als Unternehmen wahrnehmen, und ist Ausdruck unserer Unternehmenswerte.

Grundlegendes zur Unternehmensverfassung

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

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

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

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

Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum DCGK

Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE haben im Januar 2026 erklärt, dass seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 4. März 2025 sämtlichen vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der am 27. Juni 2022 veröffentlichten Fassung mit Ausnahme der Empfehlung G.13 Satz 2 DCGK entsprochen wurde und künftig entsprochen wird:

Gemäß G.13 Satz 2 DCGK sollen Abfindungszahlungen im Falle eines nachvertraglichen Wettbewerbsverbots auf die Karenzentschädigung angerechnet werden. Aus Bestandschutzgründen wird diese Empfehlung derzeit in einem Fall noch nicht umgesetzt. Bei Vertragsverlängerungen und künftigen Vertragsschlüssen wird der Empfehlung G.13 Satz 2 DCGK entsprochen. Ab dem 1. Januar 2027 wird der Empfehlung G.13 Satz 2 DCGK entsprochen.

Aktionäre und Hauptversammlung

Aktionärsinformation: Aktionäre können sich auf unserer Internetseite rechtzeitig und umfassend über unser Unternehmen informieren und aktuelle wie auch historische Unternehmensdaten abrufen. Vonovia veröffentlicht dort u. a. regelmäßig die gesamte Finanzberichterstattung, wesentliche Informationen über die Organe der Gesellschaft (einschließlich der aktuellen Lebensläufe), die Corporate-Governance-Dokumentation (Entsprechenserklärung, Governance-relevante Richtlinien und Selbstverpflichtungen), ad-hoc-pflichtige Informationen sowie Pressemitteilungen. Die Gesellschaft initiiert und unterstützt einen strukturierten Austausch mit den dem Unternehmen verbundenen Gruppen, insbesondere Mitarbeitern, Kunden und Aktionären von Vonovia (z. B. durch Kundenzufriedenheitsanalysen und geeignete Formate, wie Corporate-Governance-Roadshows, zur Einbindung der unterschiedlichen Stakeholdergruppen).

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

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

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

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

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

Aufgrund der positiven Erfahrungen der letzten Jahre wurde für die Hauptversammlung 2025 die gesetzliche Möglichkeit der Abhaltung im virtuellen Format gemäß der Beschlussfassung der Hauptversammlung 2023 genutzt. Wie in der Begründung der auf zwei Jahre begrenzten Ermächtigung für eine virtuelle Hauptversammlung ausgeführt, wurde im Januar 2025 den Aktionären in einer Präsenz-Hauptversammlung die Entscheidung über einen Unternehmensvertrag mit der Deutsche Wohnen SE vorgelegt.

Die Möglichkeit zur Durchführung einer virtuellen Hauptversammlung wird von Vonovia weiterhin als positiv beurteilt. Im Geiste der Digitalisierung und Nachhaltigkeit ist der Hauptversammlung 2025 vorgeschlagen und von dieser beschlossen worden, den Vorstand beschränkt auf die nächsten zwei Jahre und unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Aufsichtsrats zu ermächtigen, die Hauptversammlung im virtuellen Format abzuhalten. Dabei hat der Vorstand erklärt, innerhalb des Ermächtigungszeitraums mindestens eine Hauptversammlung als Präsenzveranstaltung durchzuführen.

Vergütung der Führungsorgane: Gemäß Aktiengesetz und DCGK hat der Aufsichtsrat das von ihm beschlossene, geänderte Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder der Hauptversammlung 2025 zur Billigung vorgelegt, die mit 89,74 % der Stimmen erteilt worden ist.

Die Vergütungsberichterstattung hat der Vorstand der Hauptversammlung 2025 vorgelegt. Mit 76,18 % ist der vom Abschlussprüfer geprüfte Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024 gebilligt und sodann auf der Internetseite der Vonovia SE öffentlich gemacht worden.

Das Vergütungssystem des Aufsichtsrats der Vonovia SE ist in der Satzung geregelt und wurde gemäß § 113 Abs. 3 AktG von der Hauptversammlung 2022 mit 98,56 % Ja-Stimmen gebilligt.

Der Aufsichtsrat

Aufgaben und Zuständigkeiten

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand und ist in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar eingebunden. Der Aufsichtsrat übt seine Tätigkeit nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung, seiner Geschäftsordnung und seiner Beschlüsse aus. Er besteht aus zehn Mitgliedern, deren gestufte Amtszeit ein Jahr bis vier Jahre beträgt.

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

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

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

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

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

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

Seit 2020 ist ein Regelprozess für Geschäfte mit nahestehenden Personen (sogenannte Related Party Transactions) im Unternehmen verankert. Dieser beinhaltet die regelmäßige Berichterstattung an die Hauptversammlung im Rahmen des Aufsichtsratsberichts. Der Aufsichtsrat wird zweimal im Jahr durch den Compliance-Report über die Auswertung der vom Konzern-Rechnungswesen erfassten Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen gemäß Aktiengesetz informiert. Die Mitglieder des Aufsichtsrats melden ihrerseits umgehend etwaige Geschäfte, die sie oder ihnen nahestehende Personen mit der Gesellschaft abschließen. Ergänzend erfolgt zum Ende des Geschäftsjahres eine darauf bezogene Datenerhebung. Für den Fall eines zustimmungspflichtigen Geschäfts hat der Aufsichtsrat bestimmt, dass zukünftig der Governance- und Nominierungsausschuss über die Zustimmung entscheiden soll. Vor einer etwaigen Befassung mit einem relevanten Geschäft wird die ordnungsgemäße Besetzung des Ausschusses geprüft und sichergestellt. Auch in diesem Berichtszeitraum wurden keine solchen Geschäfte erfasst.

Onboarding

Neu in den Aufsichtsrat aufgenommene Mitglieder werden im Rahmen eines strukturierten Onboarding-Prozesses umfassend in ihre Aufgaben eingeführt: Der Onboarding-Prozess umfasst die Bereitstellung von Informationsmaterialien sowie unternehmensbezogene Unterlagen, u. a. Geschäftsberichte, Analystenpräsentationen, detaillierte Übersichten zu den Gremiensitzungen, die Satzung, das Organigramm und bevorstehende Gremientermine sowie Informationen zu rechtlichen Themen, insbesondere die Pflichten im Zusammenhang mit dem Aufsichtsratsmandat. Das Onboarding umfasst ebenso das Kennenlernen der regionalen Strukturen des Unternehmens, Informationen zu den verschiedenen Beständen der Vonovia SE sowie ein Onboarding zum Risikomanagement. Zudem führt jedes Vorstandsmitglied ein individuelles Gespräch mit den neuen Aufsichtsratsmitgliedern.

Weiterbildung im Aufsichtsrat

Entsprechend der Empfehlung D.11 DCGK unterstützt die Vonovia SE den Aufsichtsrat mit mehreren Aus- und Fortbildungsmaßnahmen. Im Berichtsjahr 2025 fanden für die Mitglieder des Aufsichtsrats insgesamt sechs Weiterbildungsmaßnahmen zu folgenden Themen statt: Nachhaltigkeitsberichterstattung, Regulierung und Taxonomie;

Kapitalmarkt- und Branchenperspektive (insgesamt zwei Veranstaltungen); Deep Dive über das Zusammenspiel der politischen Ebenen; energetische Sanierung sowie Digitalisierung, Daten, KI und Cyber Security. Weiterhin fanden für den Governance- und Nominierungsausschuss zwei Workshops zu den Themen Nachfolgeplanung im Vorstand und Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat statt. Die Weiterbildungen wurden durch interne und externe Experten durchgeführt. Die Kosten wurden vollständig von der Vonovia SE übernommen.

Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats (Effektivitätsprüfung)

Die Vonovia SE versteht es als wichtigen Bestandteil guter Corporate Governance, die Effektivität der Aufsichtsratsarbeit gemäß Empfehlung D.12 DCGK regelmäßig zu überprüfen. Die Effektivitätsprüfung wird jährlich durch ein erfahrenes und zertifiziertes externes Beratungsunternehmen begleitet. Sie wurde im 4. Quartal in Form einer Selbstevaluation mithilfe eines digitalen Fragebogens durchgeführt und umfasste die Themen Kompetenzen und Zusammensetzung des Aufsichtsrats, strategische Ausrichtung des Gremiums, Rollenverteilung und Verantwortlichkeiten, Struktur und Organisation der Gremienarbeit, Konfliktlösungsfähigkeit sowie die Evaluation der Aufsichtsratsarbeit.

Die Ergebnisse der diesjährigen Effektivitätsprüfung zeigen, dass das Gremium sowohl in der Gesamt- als auch in der Ausschussarbeit effektiv arbeitet. Es konnte eine weitere Verbesserung gegenüber den Vorjahren in nahezu allen Bereichen erzielt werden. Die Bewertungsergebnisse lagen in allen Kategorien über den relevanten Benchmarks und insgesamt in den obersten 5% der relevanten Vergleichsgruppen.

Die identifizierten Verbesserungspotenziale wurden im Aufsichtsrat erörtert und beziehen sich insbesondere auf eine weitergehende zeitliche Ausgestaltung der Integration neu bestellter Aufsichtsratsmitglieder sowie auf den noch gezielteren Einsatz der individuellen Kompetenzen der Aufsichtsratsmitglieder zur Unterstützung des Vorstands. Schritte zu deren Umsetzung wurden eingeleitet.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat nach der Hauptversammlung 2023 die Struktur seiner Arbeit in den Ausschüssen neu konturiert und aus seiner Mitte vier Ausschüsse gebildet, den Governance- und Nominierungsausschuss, den Personal- und Vergütungsausschuss, den Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss sowie den Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss. Weitere Ausschüsse werden bei Bedarf gebildet. Ausschüsse bestehen aus mindestens drei Mitgliedern des Aufsichtsrats. Die Ausschüsse bereiten Themen vor, die im Aufsichtsrat zu besprechen bzw. zu beschließen sind. Darüber hinaus fassen sie Beschlüsse stellvertretend

für den Gesamtaufsichtsrat. Grundlage für die Ausschussarbeit war die Übertragung von Aufgaben und Kompetenzen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Der **Governance- und Nominierungsausschuss** besteht aus der Vorsitzenden des Aufsichtsrats und mindestens zwei weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Die Vorsitzende des Aufsichtsrats, Clara-Christina Streit, ist Vorsitzende des Governance- und Nominierungsausschusses. Im Berichtszeitraum umfasste der Ausschuss folgende Mitglieder: Vitus Eckert und Dr. Ariane Reinhart. Gegenstand dieses Ausschusses sind insbesondere die Beratung über die Entsprechenserklärung und die Nachfolgeplanung, die Vorbereitung der Bestellung von Vorstandsmitgliedern sowie der Wahlvorschläge von Aufsichtsratsmitgliedern, die Verteilung von Zuständigkeiten und die Entscheidung im Falle von Rechts- einschließlich Darlehensgeschäften mit Organmitgliedern und Interessenkonflikten.

Der **Personal- und Vergütungsausschuss** besteht aus der Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder ihrem Stellvertreter und mindestens zwei weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Der Vorsitz des Personal- und Vergütungsausschusses wird durch die Ausschussmitglieder bestimmt. Den Vorsitz hatte Dr. Ariane Reinhart inne. Die weiteren Mitglieder waren Jürgen Fenk, Dr. Florian Funck und Clara-Christina Streit. Dieser Ausschuss befasst sich insbesondere mit der Vorbereitung der Beratungen und Beschlüsse zum Vergütungssystem und zu der Personalstrategie sowie zu weiteren Vorstandsangelegenheiten.

Der Aufsichtsrat bestellt eines der Mitglieder des **Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschusses** zum Vorsitzenden des Ausschusses. Bei der Wahl der Ausschussmitglieder soll der Aufsichtsrat darauf achten, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und Internen Kontroll- und Risikomanagementsystemen und/oder in der Abschlussprüfung verfügt. Der Ausschussvorsitzende soll unabhängig und kein ehemaliges Vorstandsmitglied der Gesellschaft sein, dessen Bestellung weniger als zwei Jahre vor seiner Bestellung zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses endete. Der Aufsichtsratsvorsitzende soll nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben. Infolge des FISG muss ein Ausschussmitglied über Erfahrung in der Rechnungslegung und eines über Erfahrung in der Abschlussprüfung verfügen. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses, Dr. Florian Funck, ist in seiner Person als Chief Financial Officer der Sartorius AG sachverständig im Bereich Rechnungswesen bzw. Abschlussprüfung. Der Sachverstand der übrigen Mitglieder des Prüfungsausschusses, Vitus Eckert, Matthias Hünlein und Michael Rüdiger (ab dem 28. Mai 2025), sind der Qualifikationsmatrix des Aufsichtsrats zu entnehmen (siehe Tabelle → [Qualifikationsmatrix des Aufsichtsrats](#)). Ein weiteres Mitglied des Ausschusses war

Dr. Ute Geipel-Faber (bis zum 28. Mai 2025). Clara-Christina Streit nahm an den Sitzungen als ständiger Gast teil. Der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des Internen Revisionsystems, der Abschlussprüfung sowie der Compliance. Zur Rechnungslegung und Abschlussprüfung gehören auch die Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung. Jedes Mitglied des Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss kann über den Ausschussvorsitzenden unmittelbar bei den Leitern derjenigen Zentralbereiche, die den Prüfungsausschuss betreffen, Auskünfte einholen.

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

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

Der **Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss** besteht aus der Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder ihrem Stellvertreter und mindestens zwei weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Der Vorsitz des Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschusses wird durch die Ausschussmitglieder bestimmt. Den Vorsitz hatte Jürgen Fenk inne. Die weiteren Mitglieder waren Birgit M. Bohle, Dr. Daniela Gerd tom Markotten, Hildegard Müller (bis zum 28. Mai 2025), Dr. Marcus Schenck (ab dem 28. Mai 2025) sowie Clara-Christina Streit. Der Ausschuss berät über Schwerpunktthemen im Zusammenhang mit der Unternehmensstrategie, mit Finanzangelegenheiten und mit Angelegenheiten der Nachhaltigkeit und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats vor. Er berät und überwacht den Vorstand im Hinblick auf dessen Nachhaltigkeitsstrategie, insbesondere der Planung des strategischen Rahmens für alle konzernweiten Nachhaltigkeitsmaßnahmen einschließlich der Wechselwirkung von unternehmerischer Betätigung und mit dem Klimawandel verbundener Herausforderungen. Die

Unterstützung von Aufsichtsrat und Vorstand erstreckt sich zudem auf die Grundsätze der Digitalisierung der Gesellschaft, einschließlich technologischer Innovation und Transformation. Der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über folgende Angelegenheiten vor:

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

Der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrats insbesondere allgemeine Leitlinien und Grundsätze zur Umsetzung der Finanzstrategie sowie über wesentliche Geschäfte hinsichtlich des Erwerbs und der Veräußerung von Immobilien sowie Gesellschaftsanteilen und der Unternehmensfinanzierung.

Der Vorstand

Aufgaben und Zuständigkeiten

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

Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat überwacht und beraten. Er hat sich eine Geschäftsordnung gegeben und der Aufsichtsrat hat sie beschlossen. Der Vorstand hat einen Vorstandsvorsitzenden, der die Arbeit des Vorstands koordiniert und diesen gegenüber dem Aufsichtsrat vertritt. Zum Jahreswechsel 2025/2026 ist Rolf Buch nach zwölf Jahren als Vorstandsvorsitzender ausgeschieden. Er bekleidete das Amt seit 2013. Sein Nachfolger Luka Mucic übernahm die Rolle des Vorstandsvorsitzenden zum 1. Januar 2026.

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

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

eines angemessenen Risikomanagement- und Risiko-Controlling-Systems. Für die dort einzubeziehenden Sozial- und Umweltfaktoren und damit verbundenen Risiken und Chancen sowie Auswirkungen trägt der Vorstandsvorsitzende die Ressortverantwortung.

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

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

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

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

Besetzung der Führungsorgane

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

Besetzung des Aufsichtsrats

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

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

Weitere 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.
- > Wahlvorschläge zum Aufsichtsrat sollen in der Regel berücksichtigen, dass eine Zugehörigkeitsdauer von 15 Jahren nicht überschritten ist.
- > Als Altersgrenze ist in der Regel die Vollendung des 75. Lebensjahres zum Zeitpunkt der Wahl zum Aufsichtsrat vorgesehen.

Kompetenzprofil: Der Aufsichtsrat der Vonovia SE ist so zu besetzen, dass sämtliche in der Qualifikationsmatrix (siehe → [Qualifikationsmatrix des Aufsichtsrats](#)) definierten Kompetenzbereiche durch seine Mitglieder in ihrer Gesamtheit abgedeckt werden. Dies stellt sicher, dass eine qualifizierte Kontrolle und Beratung des Vorstands gewährleistet ist. Die zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagenen Kandidaten sollen daher aufgrund ihrer Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die Aufgaben eines Aufsichtsratsmitglieds in einem börsennotierten und international agierenden Immobilienunternehmen wahrzunehmen. Neben den fachlichen Qualifikationen zeichnen sich die

Kandidaten auch durch Integrität, Professionalität und Leistungsbereitschaft aus. Ziel ist es, dass der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit alle Kenntnisse und Erfahrungen vereint, die der Konzern als wesentlich für die operative, wirtschaftliche und nachhaltigkeitsorientierte Weiterentwicklung von Vonovia erachtet.

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

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

Zielerreichung: Die aktuelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats entspricht dem Kompetenzprofil und den gesetzten Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Vonovia SE erfüllen hinsichtlich fachlicher Qualifikation, professioneller Kenntnisse und Erfahrungen die Anforderungen in herausragender Form. In der Gesamtheit des Aufsichtsrats sind seine Mitglieder mit der Branche und den geschäftlichen Besonderheiten vertraut und verfügen über die relevanten funktionalen Erfahrungen. Die Anforderungen hinsichtlich Diversität (mindestens 30 % Frauen; mindestens 30 % Männer; mindestens eine Frau sollte Mitglied im Nominierungsausschuss sein) sind übererfüllt. Mit Clara-Christina Streit (Vorsitzende im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen), Birgit M. Bohle (Vorstandsmitglied Deutsche Telekom AG), Dr. Daniela Gerd tom Markotten (Mitglied im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen) und Dr. Ariane Reinhart (Mitglied im Aufsichtsrat in deutschen und internationalen Unternehmen sowie Geschäftsführerin AR Transformation Invest GmbH) liegt der Frauenanteil im Aufsichtsrat bei 40 %. Clara-Christina Streit und

Dr. Ariane Reinhart sind Mitglieder des Governance- und Nominierungsausschusses.

Die aktuelle Zusammensetzung erfüllt alle erforderlichen Kompetenzen. In den Aufsichtsratssitzungen 2026 wird auf Grundlage der strategischen Ziele des Unternehmens die Nachfolgeplanung für die Jahre 2026 und 2027 fortgesetzt und mit externer Unterstützung Vorschläge erarbeitet.

Gemäß der Empfehlung C.7 Abs. 2 DCGK soll die Anteilseignerseite bei der Einschätzung der Unabhängigkeit ihrer Mitglieder von der Gesellschaft und vom Vorstand u. a. berücksichtigen, ob ein Aufsichtsratsmitglied dem Aufsichtsrat seit mehr als zwölf Jahren angehört. Clara-Christina Streit ist seit Juni 2013 Mitglied im Aufsichtsrat von Vonovia und damit seit mehr als zwölf Jahren, sodass der genannte Indikator erfüllt ist. Der Aufsichtsrat kommt bei Würdigung aller Umstände des Einzelfalls dennoch zu der Einschätzung, dass Clara-Christina Streit weiterhin als unabhängig von der Gesellschaft und dem Vorstand anzusehen ist, da sie in keiner persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder dem Vorstand steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründet. Diese Auffassung stützt der Aufsichtsrat auf folgende Gründe:

1. Clara-Christina Streit unterhält über ihre langjährige Mitgliedschaft hinaus keine weitergehenden persönlichen oder wirtschaftlichen Beziehungen zur Gesellschaft, die einen Indikator aus Empfehlung C.7 DCGK erfüllen.

2. Erst seit 2023 übernimmt sie den Vorsitz des Aufsichtsrats der Vonovia SE, dem sie bereits zuvor als ordentliches Mitglied angehörte. Darüber hinaus ist sie in weiteren Gremien/Unternehmen tätig, wodurch ihre kritische Distanz zur Gesellschaft sowie ihre finanzielle Unabhängigkeit von der Aufsichtsratsvergütung gewährleistet wird.
3. Clara-Christina Streit hat ihr Mandat bislang stets objektiv, kritisch und sachorientiert ausgeübt, ohne dass Interessenkonflikte aufgetreten sind.
4. Angesichts der kontinuierlichen personellen Veränderungen in der Vorstandszusammensetzung während ihrer Amtszeit und des kürzlichen Wechsels in der Position des Vorstandsvorsitzenden erscheint es ausgeschlossen, dass die Wahrnehmung ihrer Überwachungsaufgabe allein durch die langjährige Amtsdauer beeinträchtigt wird.

Sämtliche zehn Mitglieder des Aufsichtsrats sind daher nach seiner Einschätzung unabhängig im Sinne der Ziffern C. 6 und C. 7 des DCGK. Somit sind auch alle Ausschüsse des Aufsichtsrats mit unabhängigen Mitgliedern besetzt. Kein Aufsichtsratsmitglied gehörte dem Vorstand der Gesellschaft an oder hat ein Näheverhältnis im Sinne der Ziffer C. 12 des DCGK zu einem wesentlichen Wettbewerber des Unternehmens. Der Vorsitzende des Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschusses ist sachverständig auf den Gebieten der Abschlussprüfung und Rechnungslegung. Die wesentlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen der Aufsichtsratsmitglieder sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst dargestellt.

Qualifikationsmatrix des Aufsichtsrats

Name	Unabhängigkeit	Geburtsjahr	Jahr der Bestellung	Geschlecht	Nationalität	Rechnungswesen, Finanzen, Controlling	Rechnungslegung, Audit, Risk, Compliance
Clara-Christina Streit (Vorsitzende)	ja	1968	2013	weiblich	Deutsch/U.S.	4	3
Vitus Eckert	ja	1969	2018	männlich	Österreichisch	2	3
Birgit M. Bohle	ja	1973	2024	weiblich	Deutsch	2	3
Jürgen Fenk	ja	1966	2022	männlich	Deutsch	2	2
Dr. Florian Funck	ja	1971	2014	männlich	Deutsch	4	4
Dr. Daniela Gerd tom Markotten	ja	1974	2023	weiblich	Deutsch	2	2
Matthias Hünlein	ja	1961	2022	männlich	Deutsch	1	1
Dr. Ariane Reinhart	ja	1969	2016	weiblich	Deutsch	2	2
Michael Rüdiger**	ja	1964	2025	männlich	Deutsch	4	4
Dr. Marcus Schenck**	ja	1965	2025	männlich	Deutsch	4	4
Dr. Ute Geipel-Faber***	ja	1950	2015	weiblich	Deutsch	4	4
Hildegard Müller***	ja	1967	2013	weiblich	Deutsch	3	2

* 1: „Begrenzte Erfahrung/keine Schlüsselkompetenz“; 2: „Substanzielle Erfahrung/Kompetenz“; 3: „Ausgeprägte Erfahrung/Schlüsselkompetenz/Expertise“; 4: „Direkte Führungserfahrung“.

** Aufsichtsratsmitglied seit 28. Mai 2025.

*** Aufsichtsratsmitglied bis 28. Mai 2025.

Schlüsselkompetenzen und Erfahrungsfelder*

	Wohnungs- wirtschaft	Development, Bauindustrie	M&A, Immobilien- transaktionen	Recht, Regulierung, Governance	Finanzierung (Banken, Kapitalmarkt)	Investment, Kapitalanlage	Digitalisie- rung, Cyber Security	Nachhaltig- keit, Energie	HR-Manage- ment, Vergütung, Leadership Development	Politik, öffentliche Verwaltung
	3	1	4	3	4	3	2	2	3	1
	4	4	4	3	3	4	2	1	2	1
	1	1	1	3	1	2	3	2	4	3
	4	3	4	2	4	4	2	1	3	2
	2	1	3	4	4	2	2	1	2	1
	1	1	1	2	1	1	4	3	3	3
	3	3	3	4	1	4	1	2	2	1
	2	1	2	3	1	2	2	4	4	4
	2	1	3	4	4	4	2	2	3	3
	1	1	3	2	4	3	1	4	3	3
	4	1	4	4	2	2	1	4	4	1
	3	2	3	4	3	2	3	4	2	4

Besetzung des Vorstands

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

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

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

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

Zielerreichung: Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Vorstands sind voll erfüllt. Der Vorstand bestand und besteht auch nach dem Wechsel des Vorstandsvorsitzenden weiterhin aus einer Frau und vier Männern, die den Konzern mit ihrem Erfahrungs- und

Kompetenzprofil angemessen führen können. Der Frauenanteil in den ersten beiden Vonovia Führungsebenen unterhalb des Vorstands beträgt zum Ende des Berichtsjahres 26,7 % und somit 0,9 %-Punkte mehr als im Vorjahr. Die Zielquote von 30 % Frauenanteil bis zum 31. Dezember 2026 für beide Führungsebenen erfordert weiterhin eine noch konsequentere Nachfolgeplanung, um Frauen aktiv zu fördern und ihnen vor dem Hintergrund des geplanten Ausbaus technischer Dienstleistungen bei Vonovia auch zunehmend Wege in Führungspositionen im technischen Bereich zu öffnen. In Deutschland bestehen im Berichtsjahr mit dem Frauennetzwerk, dem Female Leadership Forum und einem Mentorenprogramm für Top-Potenzialträgerinnen bereits drei Programme zur Förderung von Chancengleichheit. Diese Maßnahmen zur Förderung von Frauen sind als fortwährender und kontinuierlicher Prozess angelegt, sodass jedes Programm gemäß den aktuellen Begebenheiten weiterentwickelt und nachhaltig genutzt wird.

Nachfolgeplanung für Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat befasst sich kontinuierlich mit der kurz- und langfristigen Nachfolgeplanung für Vorstand und Aufsichtsrat. Der Governance- und Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats hat unter Einbindung eines spezialisierten Personalberatungsunternehmens einen Kandidaten-Pool für etwaige Nachbesetzungen in beiden Gremien erstellt. Die Auflistungen von potenziellen Kandidaten werden fortlaufend gepflegt, um fundierte Nachfolgeplanungen zu ermöglichen. Die Auswahl der Kandidaten erfolgt auf Grundlage der Ziele für die Gremienzusammensetzung und des festgelegten → **Kompetenzprofils** – mögliche Optimierungen werden bei der Nachfolgeplanung berücksichtigt. Die Nachfolgeplanung resultiert in Prozessen und Besetzungen, die die Zusammenarbeit nachhaltig verbessern.

Für den Aufsichtsrat hat der Governance- und Nominierungsausschuss mit externer Beratungsunterstützung eine Auswahl möglicher Kandidatinnen und Kandidaten erarbeitet und dabei die strategischen Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats auf Basis des aktualisierten Kompetenzprofils und der Diversitätsanforderungen berücksichtigt. Der Ausschuss bereitet außerdem die Wahlvorschläge des Aufsichtsratsplenums für die Hauptversammlung vor.

Die Nachfolgeplanung für den Vorstand wird systematisch durchgeführt und richtet sich nach den strategischen Zielen sowie den künftigen Herausforderungen des Konzerns. Im Vorstand wurde für jedes Ressort ein Anforderungsprofil erstellt. Auf dieser Grundlage wurde eine umfassende Übersicht geeigneter und nach den Phasen der erwarteten Verfügbarkeit kategorisierter Kandidatinnen und Kandidaten mit externer Unterstützung erarbeitet. Diese Profile dienen als Basis für ein Benchmarking der Stelleninhaber und potenziellen internen Nachfolgeoptionen. Zwei konkrete Beispiele

einer erfolgreichen Nachfolgeplanung im Geschäftsjahr 2025 sind die Nachbesetzungen der Position von Rolf Buch als Vorstandsvorsitzender durch Luka Mucic sowie die Nachbesetzung der Position von Daniel Riedl als Chief Development Officer, der zum 31. Mai 2026 aus dem Vorstand der Vonovia SE ausscheiden und durch Katja Wünschel ersetzt werden wird.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand stimmt die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat ab und erörtert mit ihm turnusmäßig den Stand der Umsetzung der Unternehmensstrategie, die auch Nachhaltigkeitsthemen umfasst (siehe → [Strategie](#)). Außerdem unterrichtet der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig schriftlich und mündlich u. a. über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens. So erhält der Aufsichtsrat zeitnah und regelmäßig vom Vorstand detaillierte Unterlagen zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur aktuellen Unternehmenssituation sowie halbjährlich einen Risikomanagement- sowie Compliance-Bericht, der sich mit den wichtigsten Risiken für das Geschäft bzw. dem Compliance-Management der Vonovia SE auseinandersetzt. Auf der Grundlage dieser Berichterstattung überwacht der Aufsichtsrat, im Rahmen der delegierten Kompetenzen auch seine Ausschüsse, die Geschäftsführung des Vorstands. Der Aufsichtsrat sieht in jeder Sitzung Beratungen ohne Teilnahme von Vorstandsmitgliedern vor. Dies wurde so im Berichtsjahr am Ende jeder Aufsichtsratsitzung umgesetzt. In den Sitzungen des Personal- und Vergütungsausschusses sowie des Governance- und Nominierungsausschusses finden die Beratungen der Aufsichtsratsmitglieder ausschließlich ohne Beteiligung des Vorstands statt. Zu den die Zusammenarbeit spiegelnden Vergütungsabreden siehe [☞ Vergütungsbericht](#).

Vermeidung von Interessenkonflikten

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

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist der von der Hauptversammlung gewählte Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer.

Den Jahresabschluss der Vonovia SE stellen wir nach den Vorschriften des HGB und des AktG i. V. m. Art. 5 SE-VO, den Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den in der EU anzuwendenden IFRS Accounting Standards (IFRS) auf. Zusätzlich stellen wir entsprechend den Anforderungen des HGB und des AktG einen zusammengefassten Lagebericht auf.

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

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

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

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

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

Gemäß §§ 315b HGB ist der Vorstand verpflichtet, eine nichtfinanzielle Konzernklärung abzugeben, die dann wiederum durch den Aufsichtsrat zu prüfen ist. Mit der Prüfung hat der Aufsichtsrat den Wirtschaftsprüfer beauftragt (siehe → [Bericht des Aufsichtsrats](#)).

2025 im Überblick

- > Steigerung des Adjusted EBT sowie des EBITDA-Beitrags in allen Segmenten.
- > Jahr der Trendwende mit Anstieg der Immobilienwerte.
- > Vermietungskerngeschäft mit steigenden Mieten, nahezu Vollvermietung und hoher Kundenzufriedenheit.
- > Steigerung der Investitionen in Modernisierung und Neubau.

Für Vonovia stellte sich das Geschäftsjahr 2025 als Jahr mit Wachstum in allen Segmenten und einer Trendwende mit wieder steigenden Immobilienwerten dar.

Im Kerngeschäft Rental zeigten sich eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und steigende Mieten sowie eine positive Entwicklung der Kundenzufriedenheit. Im Segment Value-add konnten die Handwerkerleistungen und der Energievertrieb gesteigert werden. Im Geschäftsjahr 2025 wurden 2.333 Einheiten aus dem Portfolio Recurring Sales und 8.973 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges veräußert. Im Segment Development wurden im Geschäftsjahr 2025 1.290 Einheiten für den Verkauf und 800 Einheiten für den Eigenbestand fertiggestellt.

Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Total** der fortgeführten Geschäftsbereiche mit 2.800,8 Mio. € im Geschäftsjahr 2025 6,0 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 2.641,8 Mio. €. Dazu trugen im Einzelnen die Segmente Rental mit 2.445,0 Mio. € (2024: 2.385,7 Mio. €), Value-add mit 197,5 Mio. € (2024: 168,4 Mio. €), Recurring Sales mit 83,2 Mio. € (2024: 57,6 Mio. €) sowie Development mit 75,1 Mio. € (2024: 30,1 Mio. €) bei.

Das **Adjusted EBT** der fortgeführten Geschäftsbereiche lag im Geschäftsjahr 2025 mit 1.904,3 Mio. € 4,8 % über dem Vorjahreswert von 1.816,3 Mio. €. In der Überleitung vom Adjusted EBITDA zum Adjusted EBT trugen im Einzelnen das bereinigte Netto-Finanzergebnis mit -739,9 Mio. € (2024: -709,0 Mio. €), die Zwischengewinne mit -39,9 Mio. € (2024: -3,8 Mio. €) sowie die planmäßigen Abschreibungen mit -116,7 Mio. € (2024: -112,7 Mio. €) bei.

Der **OFCF** betrug im Geschäftsjahr 2025 1.778,5 Mio. € gegenüber 1.832,2 Mio. € im Vorjahr – ein Rückgang von -2,9 %.

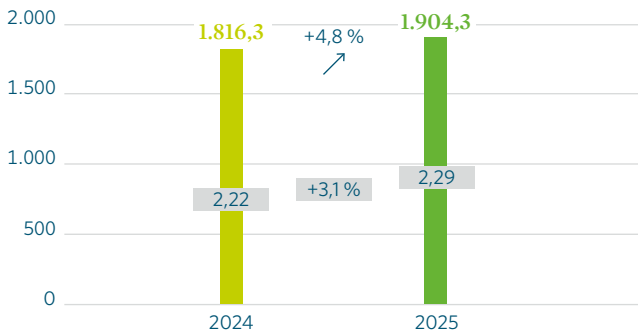
Der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** lag im Geschäftsjahr 2025 bei 106 % (2024: 104 %). Dazu haben insbesondere die Entwicklung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs Neubau und der barrierearmen (Teil-)Modernisierungen sowie eine hohe Mitarbeitendenzufriedenheit beigetragen.

Der **EPRA NTA pro Aktie** entwickelte sich von 45,23 € Ende 2024 auf 46,28 € Ende 2025 – ein Plus von 2,3 %.

Nachhaltige Ertragskraft

Adjusted EBT*

in Mio. €



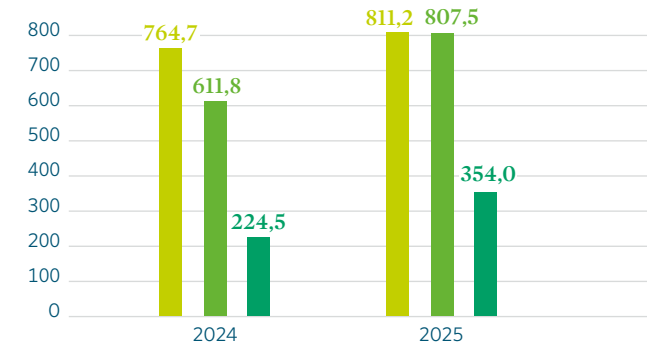
■ Adjusted EBT pro Aktie (€)*

* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau (to hold)

Investitionen*

in Mio. €



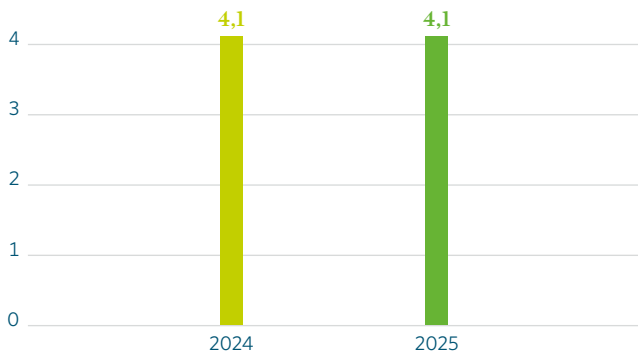
■ Instandhaltungsleistungen ■ Modernisierung & Bestandsinvestitionen ■ Neubau (to hold)

* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

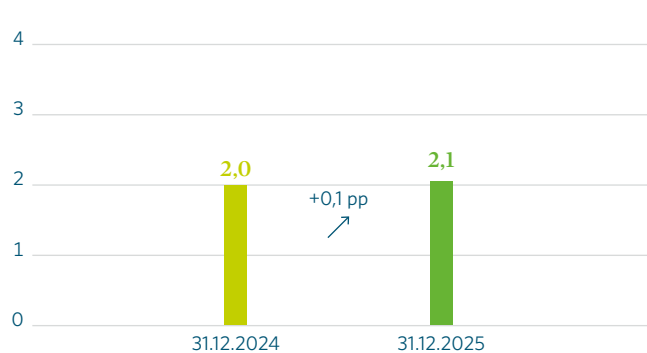
in %



Leerstand

Leerstandsquote

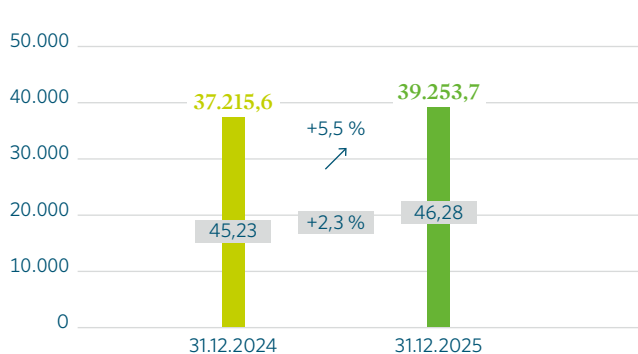
in %



Nettovermögen

EPRA NTA

in Mio. €

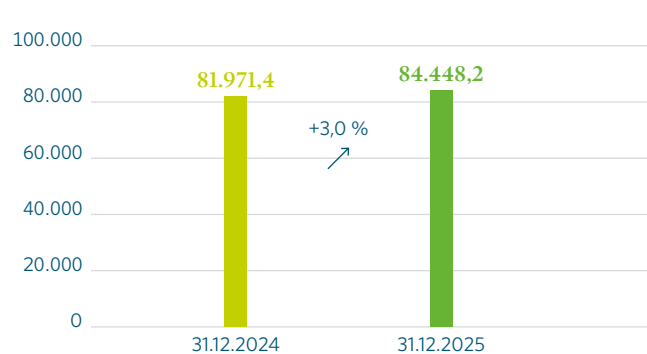


■ EPRA NTA pro Aktie (€)

Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

- > Auf gutem Weg, unsere Ziele für 2028 zu erreichen.
- > Zunehmende Sichtbarkeit des organischen Wertwachstums als zweiter Treiber der Gesamttrendite für unsere Aktionäre.
- > Weiterhin gute Platzierung in ESG-Ratings.

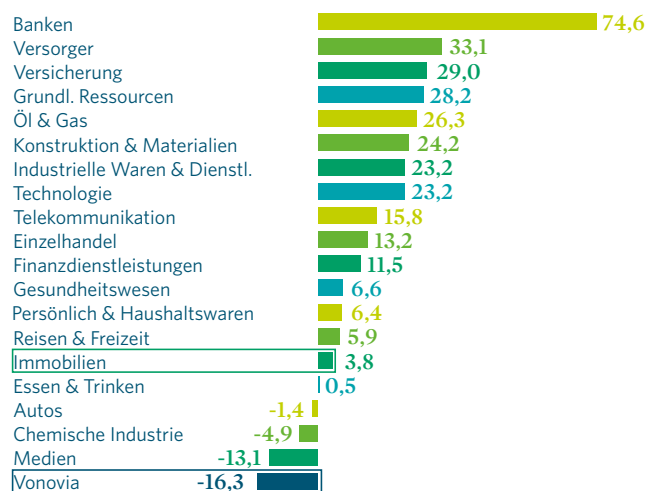
Kapitalmarktentwicklung und die Vonovia Aktie

An den internationalen Kapitalmärkten dominierte auch 2025 das Thema Zinsentwicklung und prägte maßgeblich die Kapitalmarktsicht auf Immobilienaktien. Insgesamt bewegten sich die Märkte weitestgehend im Risk-on-Modus und folgerichtig waren vor allem Titel aus den Sektoren Banken, Versicherungen und Versorgern besonders nachgefragt. Defensive Titel mit geringerem Risikoprofil und vergleichsweise niedrigeren Wachstumsperspektiven konnten sich in diesem Umfeld insgesamt weniger gut entwickeln.

In diesem Umfeld schloss der DAX 40 mit 23,0 % und der Immobilienindex EPRA Europe mit 2,3 %. Vonovia verlor auf Jahressicht 16,3 %. Insgesamt zeigte sich auch im abgelaufe-

Performance der GICS-Sektoren

in %



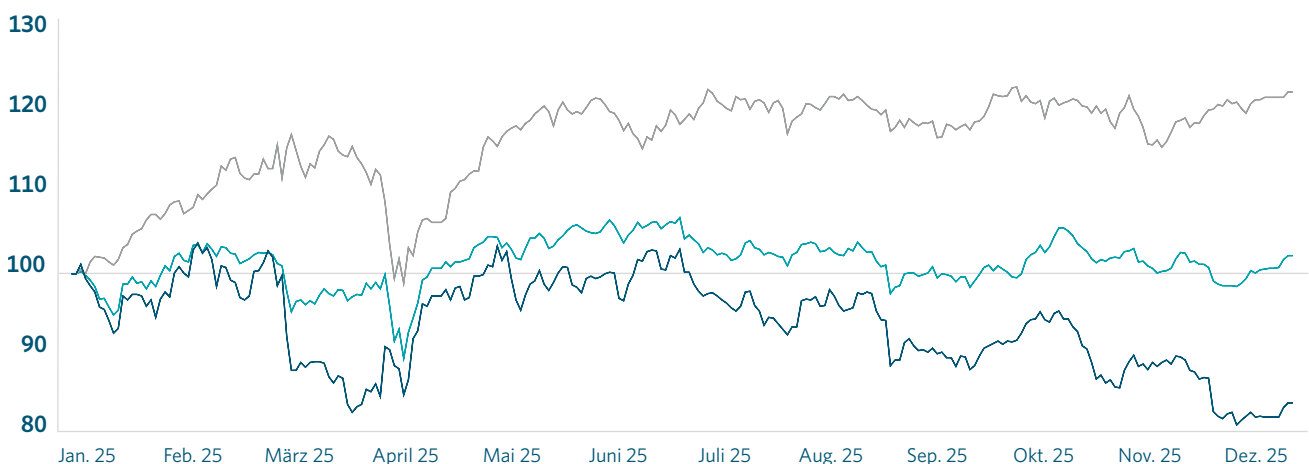
nen Geschäftsjahr erneut eine starke Korrelation zwischen dem Vonovia Aktienkurs einerseits und der Kapitalmarkt einschätzung hinsichtlich der weiteren Zinsentwicklung sowie der Renditen auf Staatsanleihen andererseits.

Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe

Quelle: FactSet

in %



Auch im Jahr 2025 beobachten wir weiterhin eine Diskrepanz zwischen der eher verhaltenen Kapitalmarkteinschätzung einerseits und der deutlich aufgehellten Stimmung am Wohnimmobilienmarkt und der guten operativen Entwicklung andererseits. Während der Kapitalmarkt Wohnimmobilientitel mit deutlichen Abschlägen bepreist, erweisen sich die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, als vergleichsweise robust und haben die Talsohle durchschritten. Als Gründe sind hier insbesondere das aus Eigentümersicht günstige Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot in urbanen Regionen, die traditionell langfristigen Finanzierungen, steuerliche Aspekte sowie die strukturelle Dynamik auf der Einnahmeseite zu nennen.

Wir sind der Ansicht, dass die Vonovia Aktie mittel- bis langfristig die positive operative Entwicklung und letztendlich den Erfolg unseres Geschäftsmodells insgesamt widerspiegeln wird. Unsere Antworten auf die wesentlichen langfristigen Megatrends – Klimawandel, Urbanisierung und demografische Entwicklung – bleiben die dominierenden Treiber für unser Geschäft. Wir blicken optimistisch in die Zukunft und sind zuversichtlich, auch weiterhin wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Aktien der Vonovia SE in Anzahl Aktien an den relevanten europäischen Handelsplattformen (inklusive XETRA) betrug 6,4 Mio. Aktien im Jahr 2025. Gemessen in Euro wurden im Jahr 2025 pro Tag durchschnittlich Vonovia Aktien im Wert von 175,4 Mio. € gehandelt.

Den höchsten Tagesschlusskurs des Jahres erreichte die Vonovia Aktie am 6. Februar 2025 mit 30,46 € und den niedrigsten Tagesschlusskurs am 15. Dezember 2025 mit 23,72 €.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 31. Dezember 2025 ca. 20,8 Mrd. €.

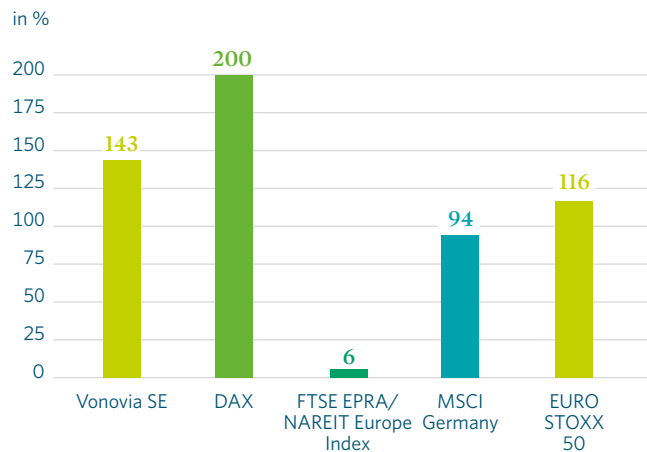
Index-Mitgliedschaften: Vonovia SE Mitglied im DAX 50 ESG und Dow Jones Best-in-Class Europe Index

Vonovia ist seit 2020 Mitglied diverser Nachhaltigkeitsindizes, insbesondere des DAX 50 ESG und des Dow Jones Best-in-Class Europe Index, was die erfolgreichen ESG-Aktivitäten und deren Fortschritt bei Vonovia bestätigt. Auf unserer [Webseite](#) informieren wir detailliert über unsere Rating-Performance.

Langfristige Rendite

Ein Aktionär, der zum Zeitpunkt des IPO im Jahr 2013 Vonovia Aktien gekauft und gehalten sowie die Dividende jeweils wieder in Vonovia Aktien reinvestiert hat, konnte eine Wertsteigerung seines Aktiendepots um 143 % bis zum 31. Dezember 2025 verzeichnen und damit ein deutlich besseres Ergebnis erzielen als bei einer entsprechenden Investition in diverse Vergleichsindizes.

Rendite seit Vonovia IPO

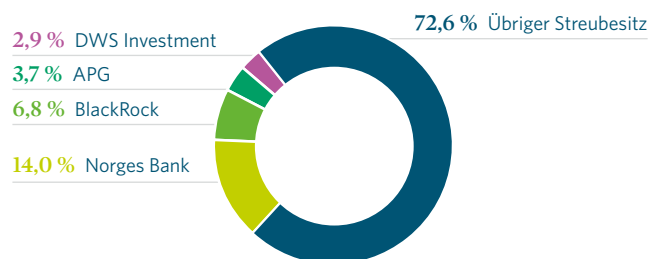


Die Wertentwicklung von VNA und DAX entspricht der Gesamtrendite der Aktionäre (Aktienkurs plus reinvestierte Dividenden); EPRA Europe, MSCI Germany und EURO STOXX 50 nur der Kursentwicklung der Aktien.

Aktionärsstruktur

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

Wesentliche Anteilseigner (per 31. Dezember 2025)

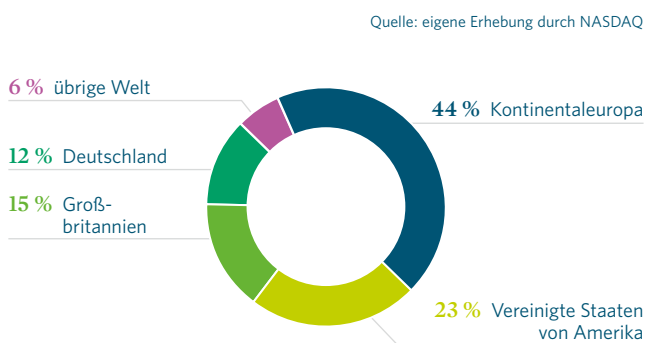


Nach der Streubesitzdefinition der Deutsche Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 31. Dezember 2025 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 86,0 %. Die zugrunde liegenden [Stimmrechtsmitteilungen](#) sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

Analog zur langfristigen strategischen Ausrichtung von Vonovia ist auch die Mehrzahl der Investoren langfristig ausgerichtet. Zu den Anlegern zählen insbesondere Pensionskassen, Staatsfonds und internationale Asset-Manager. Wir führen regelmäßig eine Ermittlung bzw. Aktualisierung der Aktionärsstruktur durch.

Zu Ende August 2025 haben wir ca. 94 % unseres Aktionariats ermittelt. Bei 90 % dieser Aktionäre handelt es sich um institutionelle Investoren, und rund 10 % entfallen auf Privatanleger. Die regionale Verteilung der Aktionäre stellt sich zum Ende des Jahres 2025 wie folgt dar:

Regionale Verteilung der institutionellen Investoren der Vonovia SE



Entwicklung der Vonovia Aktie in der Mehrjahresansicht

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Jahresschlusskurs (€)*	28,97	38,80	37,11	45,00	56,02	48,50	22,02	28,54	29,32	24,54
Höchstkurs (€)*	34,51	39,26	41,88	45,78	58,33	56,64	51,14	28,85	33,93	30,46
Tiefstkurs (€)*	23,43	28,08	33,94	37,39	36,19	45,85	18,97	15,66	23,74	23,72
Anzahl der Aktien zum 31.12. (in Mio.)*	497,1	517,5	552,6	578,5	603,6	776,6	795,8	814,6	822,8	848,2
Marktkapitalisierung zum 31.12. (in Mrd. €)	14,4	20,1	20,5	26,0	33,8	37,7	17,5	23,2	24,1	20,8
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (VWAP in Mio. €)*,**	41,2	47,6	55,8	65,9	85,7	84,2	84,2	80,8	60,3	71,5
Dividende je Aktie (€)*	1,05	1,24	1,35	1,47	1,58	1,66	0,85	0,90	1,22	1,25***
Dividendenrendite (%)	3,6	3,2	3,6	3,3	2,8	3,4	3,9	3,2	4,2	5,1

* Werte sind TERP-adjusted (TERP 2016: 1,051 - Bezugsrechtskapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Akquisition Südevo; TERP 2021: 1,067 - Bezugsrechtskapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Akquisition Deutsche Wohnen).

** Nur XETRA.

*** Beabsichtigter Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung 2026.

Quelle der Kurse: FactSet

Hauptversammlung 2025

Am 28. Mai 2025 fand die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE in virtueller Form statt. Insgesamt waren 65,38 % des Grundkapitals anwesend.

Die Aktionärinnen und Aktionäre stimmten sämtlichen Beschlussvorschlägen mit großer Mehrheit zu.

Die Hauptversammlung folgte u. a. auch dem Dividendenvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand in Höhe von 1,22 € pro Aktie, was einer Dividendenrendite von 4,2 % entspricht, bezogen auf den Schlusskurs des Jahres 2024 von 29,32 €. Den Aktionärinnen und Aktionären stand es frei, zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende zu wählen. Es entschieden sich 35,53 % für die Dividende in Form von Aktien. Es wurden zwei neue Aufsichtsratsmitglieder gewählt: Michael Rüdiger und Dr. Marcus Schenck. Sie folgen auf Dr. Ute Geipel-Faber und Hildegard Müller, deren Mandate mit der Hauptversammlung 2025 regulär endeten.

Auf den außerordentlichen Hauptversammlungen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE am 23. und 24. Januar 2025 wurde dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE durch die jeweiligen Aktionärinnen und Aktionäre zugestimmt. Mit dem Wirksamwerden des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags durch Eintragung im Handelsregister am 1. August 2025 führt die Deutsche Wohnen SE zukünftig das gesamte Jahresergebnis an die Vonovia SE ab bzw. gleicht die Vonovia SE einen Verlust der Deutsche Wohnen SE aus. Diese Gewinnabführungs- bzw. Verlustübernahmeverpflichtung gilt erstmalig für das Geschäftsjahr 2025.

Informationen zur Aktie (Stand 31. Dezember 2025)

1. Handelstag	11. Juli 2013
Emissionspreis	16,50 € 14,71 €*
Gesamtaktienanzahl	848.216.385
Grundkapital	848.216.385 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes	DAX 40, DAX 50 ESG, Dow Jones Best-in-Class Europe Index, STOXX Global ESG Leaders, EURO STOXX ESG Leaders 50, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und GPR 250 World

* TERP-adjusted.

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

Analyst and Investor Day

Am 1. Juli 2025 fand der neunte von Vonovia durchgeführte Analyst and Investor Day als reine Präsenzveranstaltung in Bochum statt. Mit dem Schwerpunkt auf das Update zu Vonovias Non-Rental-Wachstumsstrategien haben unsere internationalen Analysten und Investoren an drei vertiefenden Breakout-Sessions zu den Themen Development, serielle Modernisierung sowie Wärmepumpen-Cube teilgenommen. Abgerundet wurde das Event mit einer anschließenden Bestandsbesichtigung in Bochum. Die Präsentationen, die im Zuge des Analyst and Investor Days gehalten wurden, stehen online auf der [Investor-Relations-Webseite](#) zum Download bereit.

Investor-Relations-Aktivitäten

Vonovia hat im Jahr 2025 an insgesamt 35 Investorenkonferenztagen teilgenommen und zusätzlich 33 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 2025 haben wir viele Hundert Gespräche mit Analysten und Investoren geführt. Dabei gehörten die strategischen Wachstumsinitiativen, die Kapitalallokation, die Kapitalstruktur und das Transaktionsgeschehen am Wohnimmobilienmarkt zu den dominanten Themen.

Im Rahmen des Investorendialogs führt die Aufsichtsratsvorsitzende jährlich eine mehrtägige Corporate-Governance-Roadshow durch, insbesondere zu aufsichtsratspezifischen Themen, wie etwa Vorstandsvergütung sowie Arbeit und Zusammensetzung des Aufsichtsrats und der entsprechenden Ausschüsse. So hat die Aufsichtsratsvorsitzende Clara-Christina Streit im Jahr 2025 im Rahmen einer solchen Roadshow einen intensiven Dialog mit Investoren geführt.

Auch im Jahr 2026 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.

Eine ausführliche Beschreibung über unsere anderen Stakeholder finden Sie in der [→ Stakeholder-Berichterstattung](#).

Positive Analysteneinschätzungen

Zum 31. Dezember 2025 verfassten 23 Analysten regelmäßig Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs zum Jahresende lag bei 34,39 € je Aktie. Es sprachen 61 % der Analysten eine Kaufempfehlung, 17 % eine Halten-Empfehlung sowie 22 % eine Verkaufsempfehlung aus.

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

Dividende

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 der Vonovia SE in Höhe von 1.125.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 1.060.270.481,25 € auf die 848.216.385 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2025 an die Aktionäre als Dividende, entsprechend 1,25 € je Aktie, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 64.729.518,75 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene des Grundkapitals zum 31. Dezember 2025 hinausgehen.

Finanzierungsumfeld

2025 haben sich die Kapitalmärkte positiv entwickelt. Die geopolitische Wende hin zu expansiven Maßnahmen setzte sich fort. Viele Notenbanken senkten ihre Leitzinsen weiter oder signalisierten Lockerungsspielräume.

Die Europäische Zentralbank (EZB) leitete 2024 die Trendwende ihrer Leitzinspolitik ein, nachdem der Leitzins in der

Spitze 4,00 % betrug (Juni 2023). Seitdem wurde der Leitzins mehrfach um jeweils 0,25 % gesenkt. Die letzte Zinssenkung fand im Juni 2025 statt, sodass der Leitzins aktuell bei 2,00 % liegt.

Die Rendite der deutschen Staatsanleihen mit 10-jähriger Laufzeit lag 2025 im Durchschnitt bei etwa 2,63 %.

Im Jahr 2024 hat die US-amerikanische Notenbank Federal Reserve (FED) insgesamt drei Leitzinssenkungen durchgeführt, mit einer Reduzierung des Leitzinses um 100 Basispunkte in der zweiten Jahreshälfte. 2025 hat die FED drei weitere Zinssenkungen um jeweils 0,25 % vorgenommen – der Leitzins liegt bei einer Zinsspanne von 3,50 % bis 3,75 %.

Auch bei der Bank of England (BoE) setzte sich die im Jahr 2024 eingeleitete Zinswende fort. Seit der ersten Zinssenkung im August 2024 auf 5 % erfolgten weitere Reduktionen, die letzte im Dezember 2025. Der Leitzins liegt bei 3,75 %.

Unter den größten Kapitalmarkt-Emittenten weltweit

Die Ratingagentur Moodys hat ein Rating für Vonovia veröffentlicht, das mit „Baa1 outlook stable“ im Investment-Grade-Bereich liegt. Das Rating wurde zuletzt im Dezember 2025 bestätigt.

Die Ratingagentur Standard & Poor's bewertet die Kreditwürdigkeit der Vonovia SE mit einem Long-Term Corporate Credit Rating von „BBB+“ und einem Short-Term Credit Rating von „A-2“. Im August 2025 wurde das Rating von „BBB+ outlook stable“ bestätigt.

Zusätzlich wird die Vonovia SE von der in Berlin ansässigen Scope Group mit „A-“ bewertet. Im Juni 2025 wurde der Outlook von „negative“ bestätigt.

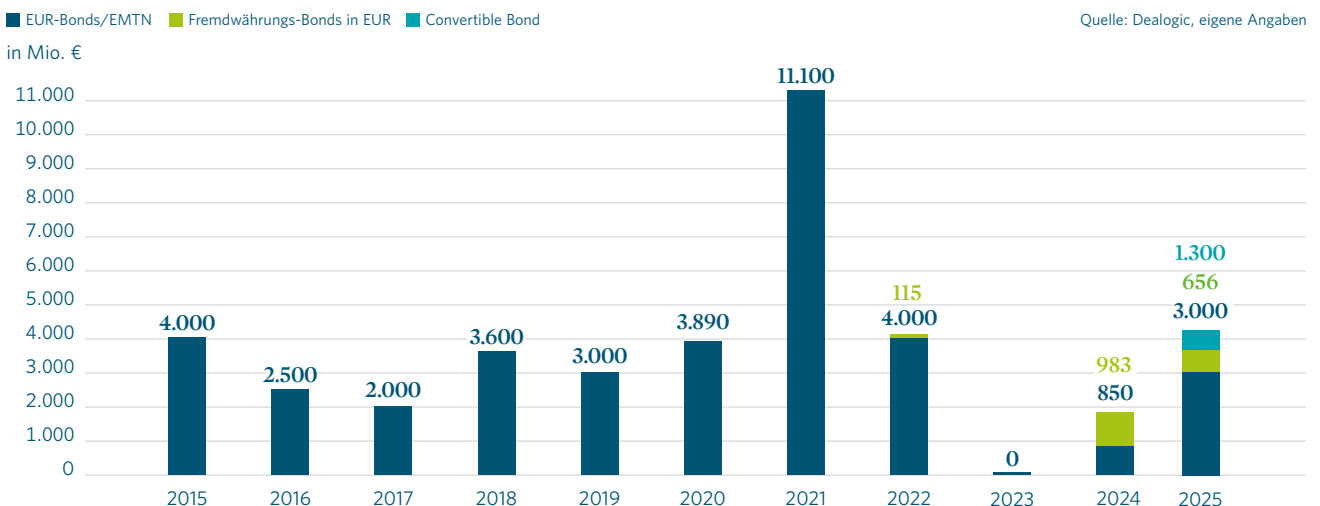
Als vierte Ratingagentur hat Fitch im März 2024 erstmals ein Rating für Vonovia veröffentlicht, es liegt ebenfalls im Investment Bereich mit „BBB+ outlook stable“. Das Rating wurde zuletzt im Dezember 2025 bestätigt.

Im Jahr 2025 bleibt die Nachfrage nach Real Estate vor allem in risikoarmen Assetklassen wie Wohnen hoch. Die Größe und Marktposition von Vonovia, die fortschreitende Diversifizierung über regulierte Wohnimmobilienmärkte, die starke Wettbewerbsstellung sowie der weiterhin sehr gute Zugang zu den Kapitalmärkten zählen zu den wesentlichen Faktoren, die die erstklassige Bonität des Unternehmens auch im Jahr 2025 untermauern. Hinzu kommen der ausgewogene Mix an Finanzierungsinstrumenten und ein gut gestreutes Fälligkeitsprofil. 2025 nutzte Vonovia die sich bietenden Kapitalmarktchancen trotz eines herausfordernden Marktumfelds konsequent.

Dies zeigte sich auch in erfolgreichen Orderbüchern und attraktiven Zinscoupons. 2025 war Vonovia insgesamt sechsmal an unterschiedlichen Kapitalmärkten aktiv, darunter zahlreiche Debüt-Transaktionen. In dem Geschäftsjahr wurden folgende Anleihen mit einem Emissionsvolumen von insgesamt umgerechnet 4,9 Mrd. € begeben:

1. Im April hat Vonovia eine norwegische Kronen-Anleihe mit einem Volumen von 1 Mrd. NOK (ca. 88,3 Mio. €) und einer Laufzeit von 8 Jahren emittiert (Debüt).
2. Ebenfalls im April wurde eine variabel verzinsten Anleihe (2NC1-Anleihe) mit einem Volumen von 750,0 Mio. € und einer Laufzeit von 2 Jahren emittiert (Debüt).
3. Im Mai hat Vonovia eine Wandelanleihe in zwei Tranchen mit einem Gesamtvolumen von 1,3 Mrd. € emittiert. Beide Tranchen haben eine Höhe von jeweils 650 Mio. €, die erste Tranche hat eine Laufzeit von 5 Jahren, die zweite Tranche hat eine Laufzeit von 7 Jahren (Debüt).

Anleihe-Emissionsvolumen Vonovia pro Jahr*

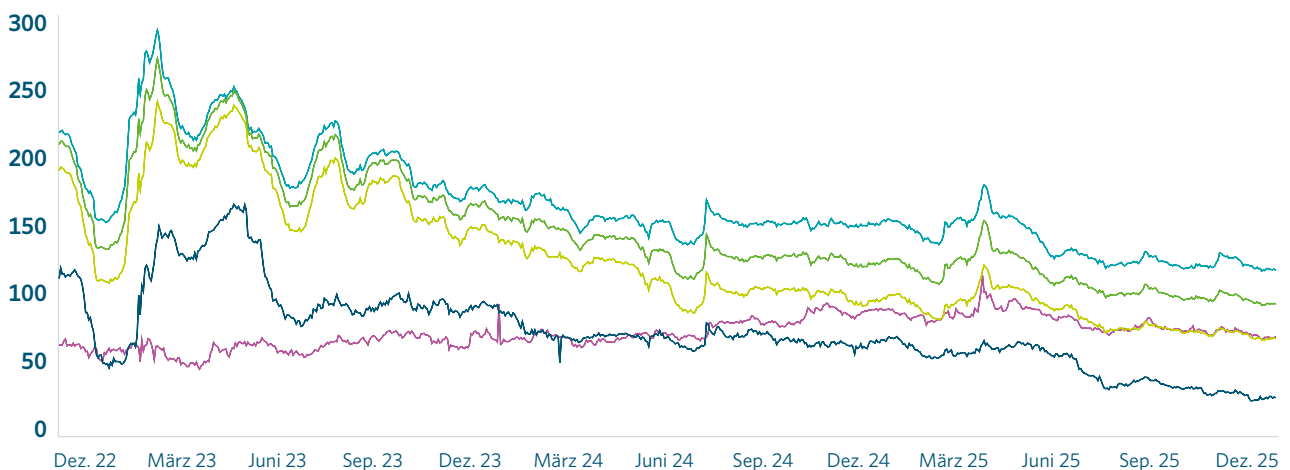


* Ab 2021 inkl. Deutsche Wohnen.

Spread-Entwicklung (in Basispunkten)

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

Quelle: Refinitiv



4. Im Juni hat Vonovia zwei Anleihen in schwedischen Kronen, fix und variabel, als grüne Anleihen mit einem Volumen von insgesamt 1 Mrd. SEK (ca. 91,2 Mio. €) begeben. Beide Anleihen haben eine Laufzeit von 3 Jahren.
5. Im September hat Vonovia eine australische Dollar-Anleihe in zwei Tranchen mit einem Volumen von insgesamt 850 Mio. AUD emittiert. Die erste Tranche hat ein Volumen von 300 Mio. AUD (ca. 168,3 Mio. €) und eine Laufzeit von 7 Jahren, die zweite Tranche hat ein Volumen von 550 Mio. AUD (ca. 308,6 Mio. €) und eine Laufzeit von 10 Jahren (Debüt).
6. Im November hat Vonovia eine EUR-Anleihe in drei Tranchen mit einem Gesamtvolumen von 2,25 Mrd. € emittiert. Die erste Tranche hat ein Volumen von 800 Mio. € und eine Laufzeit von 7 Jahren, die zweite Tranche ist eine grüne Anleihe mit einem Volumen von 850 Mio. € und einer Laufzeit von 11 Jahren und die dritte Tranche hat ein Volumen von 600 Mio. € und eine Laufzeit von 15 Jahren.

Die volumengewichteten durchschnittlichen Zinskosten nach Hedging der neuen Anleihen 2025 betragen 2,85% bei einer gewichteten durchschnittlichen Laufzeit von 7,8 Jahren.

Bei der alleinigen Betrachtung des EUR-Anleihe-Emissionsvolumens (ohne Convertible Bond) von 3,0 Mrd. € im Jahr 2025 (2024: 850 Mio. € vom EUR-Anleihemarkt) rangiert Vonovia (inklusive Deutsche Wohnen) nach Auswertung von Dealogic bei der Berechnung des Gesamtemissionsvolumens für die Jahre 2015 bis 2025 unter den Top 10 EUR-Investment-Grade-Emittenten (2024: Top 10 EUR-Investment-Grade-Emittenten für die Jahre 2014 bis 2024).

Im Juni 2025 erfolgte der Teilrückkauf von zwei Anleihen (ISIN DE000A30VQA4, DE000A30VQB2) in einem Gesamtvolumen von 800,00 Mio. €.

Außerdem hat Vonovia im November 2025 weitere Teilrückkäufe bei vier Anleihen (ISIN DE000A28ZQP7, DE000A19B8E2, DE000A30VQA4, DE000A3E5MG8) mit einem Gesamtvolumen von 559,6 Mio. € erfolgreich abgeschlossen.

Auch 2025 hat Vonovia – wie bereits in den letzten Jahren – die Credit-Relations-Aktivitäten deutlich intensiviert. Um die Investorenbasis weiter zu diversifizieren, nahm Vonovia an diversen Debt-Konferenzen und an einer Vielzahl von organisierten Debt-Roadshows in Europa, Asien und Australien teil.

Am 27. Juni 2025 fand das zweite von Vonovia durchgeführte Lenders Forum als reine Präsenzveranstaltung in der Hauptverwaltung Bochum statt. Bei der Veranstaltung ging es schwerpunktmäßig um Initiativen von Vonovia für organisches Wachstum und die damit verbundenen strategischen Investitionen. Es nahmen rund 50 Teilnehmer von ca. 30 Banken und Versicherungen teil. Die Präsentationen, die im Zuge des Lenders Forum gehalten wurden, stehen online auf der [Investor-Relations-Webseite](#) zum Download bereit.

Ausblick auf die Kapitalmärkte

Der Immobilienmarkt zeigte 2025 eine Phase der Stabilisierung; dennoch wurde der Markt weiterhin von strukturellen Veränderungen und geopolitischen sowie ökonomischen Unsicherheiten beeinflusst.

Für 2026 wird erwartet, dass sich diese positive Entwicklung fortsetzt. Es wird ein moderates Wachstum in Europa, insbesondere in Deutschland, erwartet. Unternehmen im Investment-Grade-Segment profitieren von der gestiegenen Marktaktivität und den sich daraus ergebenden Investitionsmöglichkeiten. Die Asset Klasse Real Estate bleibt somit ein wichtiger Bestandteil diversifizierter Portfolios am Kapitalmarkt.

