

VONOVIA SE

Zwischen- mitteilung 2025/Q1



VONOVIA

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	3M 2024	3M 2025	Veränderung in %	12M 2024
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	607,0	698,5	15,1	2.625,1
Adjusted EBITDA Rental	592,9	592,6	-0,1	2.385,7
Adjusted EBITDA Value-add	11,5	38,5	>100	168,4
Adjusted EBITDA Recurring Sales	9,1	19,1	>100	57,6
Adjusted EBITDA Development	-6,5	48,3	-	13,4
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	416,5	478,7	14,9	1.799,6
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €* [*]	0,51	0,58	13,8	2,20
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten	375,2	439,9	17,2	1.633,6
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €* [*]	0,46	0,53	16,1	1,99
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-	-	-	-1.559,0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	409,8	338,8	-17,3	-603,4
Periodenergebnis	335,5	515,4	53,6	-962,3
Operating Free Cash-Flow	501,0	718,0	43,3	1.900,6
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	620,0	804,3	29,7	2.401,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	69,0	353,8	>100	-187,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-611,2	-764,3	25,0	-1.821,0
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau	316,6	409,6	29,4	1.601,0
davon Instandhaltungsleistungen	161,0	175,1	8,8	764,7
davon Modernisierung und Bestandsinvestitionen	107,8	181,7	68,6	611,8
davon Neubau	47,8	52,8	10,5	224,5

Bilanzielle Kennzahlen/Financial Covenants in Mio. €	31.12.2024	31.03.2025	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	81.971,4	82.331,6	0,4
EPRA NTA	37.215,6	38.072,9	2,3
EPRA NTA pro Aktie in €* ^{**}	45,23	46,27	2,3
LTV in %	47,7	46,7	-1,0 pp
Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total	15,1x	14,3x	-0,8x
ICR	3,8x	3,7x	-0,1x

Nichtfinanzielle Kennzahlen	3M 2024	3M 2025	Veränderung in %	12M 2024
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	613.306	607.404	-1,0	613.153
davon eigene Wohnungen	543.427	534.566	-1,6	539.753
davon Wohnungen Dritter	69.879	72.838	4,2	73.400
Anzahl erworbener Einheiten	-	1.081	-	-
Anzahl verkaufter Einheiten	2.816	6.060	>100	7.654
davon Recurring Sales	407	689	69,3	2.470
davon Non Core/Sonstiges	2.409	5.371	>100	5.184
Anzahl neu gebauter Einheiten	845	86	-89,8	3.747
davon für den eigenen Bestand	153	38	-75,2	1.276
davon für den Verkauf an Dritte	692	48	-93,1	2.471
Leerstandsquote in %	2,2	2,1	-0,1 pp	2,0
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	7,78	8,15	4,8	8,01
Mietsteigerung organisch in %	3,8	4,3	0,5 pp	4,1
CO ₂ -Intensität in Deutschland in kg CO ₂ e/m ²	31,7	31,0	-2,2	31,2
Mitarbeiter, Anzahl	11.999	12.306	2,6	12.056

* Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

Inhalt

Geschäftsentwicklung in den ersten drei Monaten 2025

- 2 Im Überblick
- 4 Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 6 Wirtschaftliche Entwicklung
in den ersten drei Monaten 2025
- 18 Geschäftsausblick

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 22 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 23 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 24 Konzernbilanz
- 26 Konzern-Kapitalflussrechnung

Informationen

- 28 Bestandsinformationen
- 30 Finanzkalender, Kontakt

Geschäfts- entwicklung in den ersten drei Monaten 2025

Im Überblick

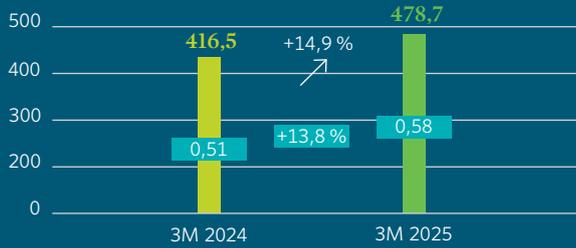
- > Positiver Start in das neue Geschäftsjahr.
- > Unverändert hohe Nachfrage nach Wohnungen.
- > Hohe Kundenzufriedenheit.
- > Ausbau der Immobilieninvestitionen.

2	Im Überblick
4	Vonovia SE am Kapitalmarkt
6	Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten drei Monaten 2025
18	Geschäftsausblick

Nachhaltige Ertragskraft

Adjusted EBT*

in Mio. €



Adjusted EBT pro Aktie (€)*

* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistung

Investitionen*

in Mio. €



Instandhaltungsleistungen Modernisierung & Bestandsinvestitionen Neubau

* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

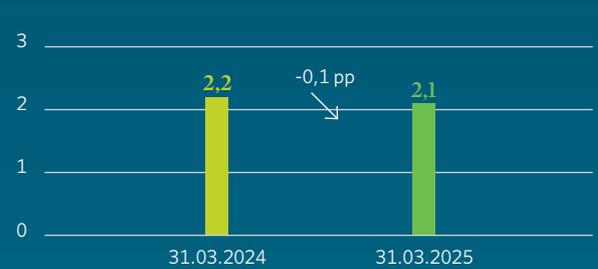
in %



Leerstand

Leerstandsquote

in %



Nettovermögen

EPRA NTA

in Mio. €



EPRA NTA pro Aktie

Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

Die Vonovia Aktie

Die Entwicklung der Vonovia Aktie war in den ersten Monaten des laufenden Jahres weiterhin stark von makroökonomischen Themen dominiert. Nach anfänglich stabilem bis leicht positivem Verlauf sorgte die Ankündigung des Konjunkturprogramms der neuen Bundesregierung Anfang März dafür, dass Renditen auf deutsche Staatsanleihen unmittelbar nach Bekanntwerden der Pläne mit historischer Geschwindigkeit anstiegen. Zumindest anfänglich ging die Sorge um, dass Renditen von 4 % und mehr möglich schienen. Aufgrund der hohen negativen Korrelation kamen Immobilienaktien insgesamt unter Druck. Dabei reagierte die Vonovia Aktie nicht zuletzt aufgrund ihrer hohen Liquidität besonders deutlich und schloss das 1. Quartal mit einem Minus von 14,9 %.

Die starken Verwerfungen infolge der Anfang April verkündeten Zollpolitik der US-Regierung sorgten dann für neue Volatilität an den Märkten, denen sich auch die Vonovia Aktie nicht entziehen konnte, auch wenn sie sich Stand Mitte April besser entwickelte als der Gesamtmarkt. Die Entwicklung der Vonovia Aktie dürfte zumindest kurzfristig weiterhin erheblich von der Markterwartung hinsichtlich der Zinsen und Renditen auf Staatsanleihen beeinflusst werden.

Wir sind unverändert der Überzeugung, dass die positive und im Vergleich zu den meisten anderen Sektoren äußerst robuste operative Geschäftsentwicklung mittel- bis langfristig für steigende Kurse sorgen dürfte. Die aktuelle Dividendenrendite von deutlich über 4 % sowie eine organische Wertsteigerung infolge der Mietsteigerung dürften unter der Annahme stabiler Markttrenditen für eine Gesamttrendite im zweistelligen Prozentbereich sorgen, was wir angesichts des Risikoprofils und des guten, von vier Rating-Agenturen bestätigten Investment-Grade-Ratings für vergleichsweise attraktiv erachten.

Nicht zuletzt sind die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, durch einen hohen Nachfrageüberhang gekennzeichnet, der sich zunehmend positiv auf die Mietentwicklung auswirkt.

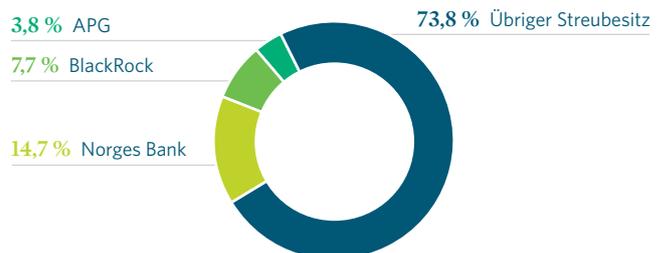
Somit sind wir weiterhin zuversichtlich, dass die fundamentalen Rahmenbedingungen in unseren Märkten langfristig für eine positive Entwicklung sorgen dürften. Hier sind neben dem aus Eigentümersicht günstigen Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot in urbanen Regionen vor allem die strukturelle Dynamik auf der Einnahmenseite sowie die Unterstützung durch die wesentlichen Megatrends zu nennen.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 31. März 2025 rund 20,3 Mrd. €.

Aktionärsstruktur

Das nachfolgende Diagramm zeigt den Anteilsbesitz nach eigenen Erhebungen und/oder gemäß den von Aktionären gemeldeten Stimmrechten nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das aktuelle Grundkapital.

Wesentliche Anteilseigner (per 31. März 2025)



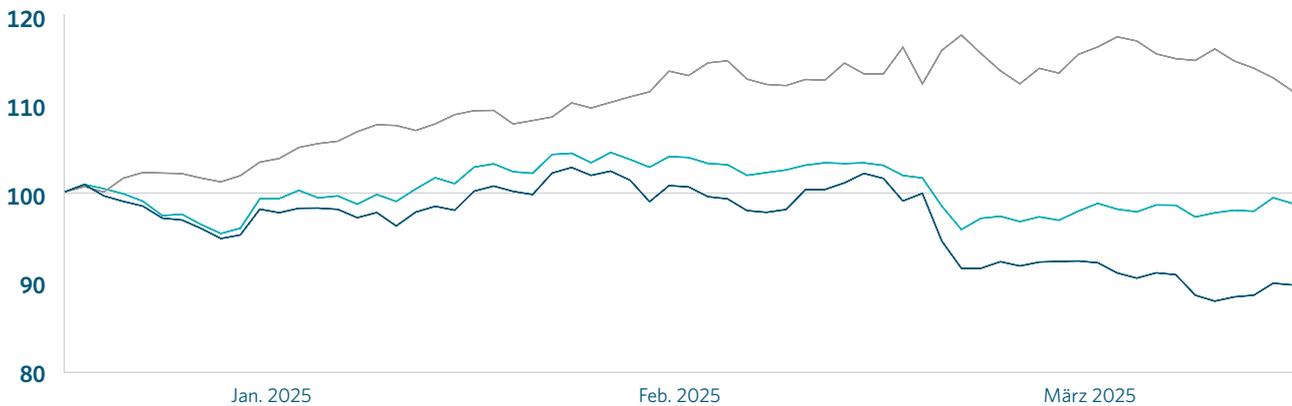
Nach der Streubesitz-Definition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 31. März 2025 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 85,3 %. Die zugrunde liegenden [Stimmrechtsmitteilungen](#) sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe

Quelle: FactSet

in %



Analog zur langfristigen strategischen Ausrichtung von Vonovia sehen wir auch die Mehrzahl der Investoren langfristig ausgerichtet. Zu den Anlegern zählen insbesondere Pensionskassen, Staatsfonds und internationale Asset-Manager. Institutionelle Anleger halten ca. 90% der Aktien, 10% sind in der Hand von Privatanlegern.

Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Auch in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2025 führten wir unsere Roadshows und Gespräche sowohl virtuell als auch physisch durch. Insgesamt nahmen wir in dieser Zeit an 8 Investorenkonferenztagen teil und führten 15 Roadshowtage durch.

Darüber hinaus gab es zahlreiche Einzelgespräche sowie Video- und Telefonkonferenzen mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Vor allem die Themengebiete Zinsen, Kapitalstruktur und Wachstum dominierten die Gespräche in den ersten drei Monaten 2025.

Wir werden auch weiterhin unsere offene Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Roadshows, Konferenzen sowie die Teilnahme an Anlegerforen sind bereits geplant und können dem Finanzkalender auf unserer [Investor-Relations-Webseite](#) entnommen werden.

Analysteneinschätzungen

Per 31. März 2025 verfassten 25 nationale und internationale Analysten Research-Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs lag bei 35,08 €. Es sprachen 60% eine Kaufempfehlung, 24% eine Halten-Empfehlung sowie 16% eine Verkaufsempfehlung aus.

Informationen zur Aktie (Stand 31. März 2025)

1. Handelstag	11. Juli 2013
Emissionspreis	16,50 € 14,71 €*
Gesamtaktienanzahl	822.852.925
Grundkapital	822.852.925 €
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 Index, STOXX Global ESG Leaders, EURO STOXX ESG Leaders 50, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und GPR 250 World

* TERP-adjusted.

Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten drei Monaten 2025

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Die amerikanische Handelspolitik hat im 1. Quartal 2025 starke Reaktionen der Kapitalmärkte weltweit provoziert. Befürchtungen eines neuen Handelskriegs und eines zunehmenden Protektionismus überschatteten die Entwicklung der Weltwirtschaft. Viele Volkswirte sehen die Gefahr einer anhaltenden Rezession, sollten die Zollkonflikte weiter eskalieren.

Vonovia ist mit ihrem Geschäftsmodell von protektionistischen Maßnahmen nicht unmittelbar betroffen. Gleichwohl hängt die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns stark von anderen volkswirtschaftlichen Parametern wie der Zins- und Inflationsentwicklung ab, welche als Reaktion auf die Zollmaßnahmen eine erhöhte Volatilität aufweisen. Eine bestimmte Entwicklung ist derzeit jedoch nicht absehbar oder quantifizierbar.

Unser Kerngeschäft ist weiterhin durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und eine positive Mietentwicklung gekennzeichnet. Mit einer Leerstandsquote von 2,1 % zum Ende des 1. Quartals 2025 (Ende des 1. Quartals 2024: 2,2 %) war der Wohnimmobilienbestand von Vonovia nahezu voll vermietet.

Der Kundenzufriedenheitsindex CSI lag im 1. Quartal 2025 um 3,5 Prozentpunkte über dem Vergleichswert des Vorjahres. Im Vergleich zum Durchschnitt des Gesamtjahres 2024 ergab sich für die Kundenzufriedenheit ein um 0,8 Prozentpunkte höherer Wert.

Am 18. September 2024 haben die Vonovia SE und die Deutsche Wohnen SE einen Prozess zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen den beiden Gesellschaften eingeleitet. Außenstehenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE soll in dem Zuge von Vonovia ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien gegen eine Abfindung in Form von neu auszugebenden Aktien der

Vonovia SE gemacht werden bzw. den verbleibenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE für die Dauer des Unternehmensvertrags eine jährliche Ausgleichszahlung gewährt werden.

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 Aktionäre zugestimmt. Mit Eintragung im Handelsregister der Deutsche Wohnen SE wird der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wirksam. Die Eintragung in das Handelsregister der Deutsche Wohnen SE ist aufgrund einer Anfechtungsklage gegen den Hauptversammlungsbeschluss der Vonovia SE noch nicht erfolgt. Nach erfolgter Eintragung führt die Deutsche Wohnen SE zukünftig das gesamte Jahresergebnis an die Vonovia SE ab bzw. die Vonovia SE gleicht einen Verlust der Deutsche Wohnen SE aus. Die Aktionäre, die die Umtauschvereinbarung nicht annehmen, erhalten eine Garantiedividende in Höhe von 1,03 € je Aktie netto.

Im 1. Quartal 2025 ist der Besitzübergang für 19 Pflegeimmobilien sowie für die Pflegebetriebe „Katharinenhof“ erfolgt. Insgesamt wurde durch den geschlossenen Kaufvertrag vom 2. Oktober 2024 die Veräußerung von 27 Pflegeimmobilien sowie der Pflegebetriebe „Katharinenhof“ vereinbart.

Am 17. Januar 2025 hat Vonovia einen Vertrag zum Erwerb der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH (P&W) einschließlich der zugehörigen Immobilien durch die Stadt Hamburg notariell unterzeichnet. Der Erwerb umfasst dabei 13 Pflegeheimstandorte in Hamburg mit rund 2.000 Mitarbeitern und rund 2.400 Pflegeplätzen. Der Ankauf erfolgt über die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement (HGV), die zur Finanzbehörde gehörende Konzernholding der Stadt, in der ein Großteil der

privatrechtsförmlichen Unternehmen der Stadt Hamburg gebündelt sind. Der Kaufpreis beträgt 380,0 Mio. €.

Im 1. Quartal 2025 sind 820 Wohnungen und 261 Gewerbeeinheiten aus der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe mit einem Volumen von rund 0,3 Mrd. € in den Bestand von Vonovia übergegangen. Darüber hinaus ist der Erwerb von Baugrundstücken in einem Volumen von rund 0,5 Mrd. € innerhalb des ersten 1. Quartals 2025 vollzogen worden.

Im Rahmen der geplanten weiteren Ankäufe von Baugrundstücken von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe konnten am 14. April 2025 weitere Kaufverträge mit einem Volumen von rund 165 Mio. € geschlossen werden. Mit Abschluss dieser Kaufverträge wurde das geplante Gesamtvolumen der Transaktion unterzeichnet.

Für ein Portfolio in Berlin konnte am 23. April 2024 erfolgreich ein notarieller Verkaufsvertrag vereinbart werden. Im Zuge der Transaktion mit zwei landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften wurden in einem Share Deal rund 4.500 Wohneinheiten mit einem Immobilienwert von rund 700 Mio. € veräußert. Der Vollzug der Transaktion erfolgte durch Übergang des wirtschaftlichen Eigentums am 1. Januar 2025.

Im April 2025 hat der Aufsichtsrat der Vonovia SE beschlossen, der Hauptversammlung am 28. Mai 2025 Michael Rüdiger und Dr. Marcus Schenck zur Wahl für den Aufsichtsrat der Vonovia SE vorzuschlagen. Sie sollen Dr. Ute Geipel-Faber und Hildegard Müller nachfolgen, deren Mandate mit der diesjährigen Hauptversammlung enden.

Mit Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung von Vonovia wird den Aktionären in Bezug auf die Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2024 und damit hinsichtlich der Dividende die Wahl einer Sachdividende in Aktien gegeben.

Am 31. März 2025 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer Anleihe über 485,4 Mio. €.

Am 1. April 2025 hat Vonovia eine Anleihe über 1,0 Mrd. NOK (ca. 88,2 Mio. €) mit 8-jähriger Laufzeit und einem Kupon von 5,51% p.a. (4,12% p.a. nach Währungsabsicherung) begeben.

Darüber hinaus hat Vonovia am 14. April 2025 eine variabel verzinsten 2NC1 Anleihe über 750,0 Mio. € begeben. Nach Zinssicherung beträgt der Kupon für ein Jahr 2,89%.

Ertragslage

Überblick

Vonovia startete positiv in das neue Geschäftsjahr 2025.

Im Segment Rental bestimmten weiterhin eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen sowie steigende Mieterlöse die aktuelle Geschäftsentwicklung. Trotz eines verkaufsbedingt geringeren Wohnungsbestands lag der Ergebnisbeitrag im Berichtszeitraum 2025 nahezu auf dem Vorjahresniveau.

Im Segment Value-add haben insbesondere die Steigerung der Modernisierungs- und Bestandsinvestitionen sowie die Geschäftsentwicklung im Energievertrieb positiv zur Ergebnisentwicklung beigetragen. Der Ergebnisbeitrag des Segments Value-add lag im Dreimonatszeitraum 2025 außerordentlich über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Im Segment Recurring Sales war ein außerordentlicher Ergebnisanstieg bedingt durch höhere Verkäufe zu verzeichnen.

Im Segment Development schlug sich im Berichtszeitraum 2025 im Wesentlichen der Effekt aus dem wirtschaftlichen Übergang aus dem in April 2024 vereinbarten Grundstücksverkauf an zwei landeseigene Berliner Wohnungsgesellschaften positiv nieder.

Der Verkauf des Segments Pflege wurde bereits im Laufe des Geschäftsjahres 2024 beurkundet. Im 1. Quartal 2025 ist der Besitzübergang für 19 Pflegeimmobilien sowie für die Pflegebetriebe „Katharinenhof“ erfolgt. Die finale Abwicklung aller restlichen Aktivitäten erfolgt noch im Laufe des Geschäftsjahres 2025, sodass sich im Jahr 2025 noch Ergebnisbeiträge aus aufgegebenen Geschäftsbereichen ergeben.

Im Einzelnen entwickelte sich das Adjusted EBT der fortgeführten Geschäftsaktivitäten im Berichtszeitraum wie folgt:

Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)

in Mio. €	3M 2024	3M 2025	Veränderung in %	12M 2024
Segmenterlöse Rental	824,2	840,4	2,0	3.323,5
Aufwendungen für Instandhaltung	-113,6	-123,9	9,1	-470,5
Operative Kosten Rental	-117,7	-123,9	5,3	-467,3
Adjusted EBITDA Rental	592,9	592,6	-0,1	2.385,7
Segmenterlöse Value-add	325,1	387,1	19,1	1.359,4
davon externe Erlöse	28,2	31,1	10,3	179,6
davon interne Erlöse	296,9	356,0	19,9	1.179,8
Operative Kosten Value-add	-313,6	-348,6	11,2	-1.191,0
Adjusted EBITDA Value-add	11,5	38,5	>100	168,4
Segmenterlöse Recurring Sales	74,6	122,0	63,5	441,3
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-60,9	-97,6	60,3	-359,8
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	13,7	24,4	78,1	81,5
Vertriebskosten Recurring Sales	-4,6	-5,3	15,2	-23,9
Adjusted EBITDA Recurring Sales	9,1	19,1	>100	57,6
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	30,6	113,5	>100	889,4
Herstellkosten Development to sell	-27,3	-52,3	91,6	-813,8
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte Development to sell	-	-	-	-27,8
Rohrertrag Development to sell	3,3	61,2	>100	47,8
Mieterlöse Development	1,7	1,4	-17,6	7,3
Operative Kosten Development	-11,5	-14,3	24,3	-41,7
Adjusted EBITDA Development	-6,5	48,3	-	13,4
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	607,0	698,5	15,1	2.625,1
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-160,8	-184,3	14,6	-709,0
Planmäßige Abschreibungen*	-27,8	-27,8	-	-112,7
Zwischengewinne/-verluste	-1,9	-7,7	>100	-3,8
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	416,5	478,7	14,9	1.799,6
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €**	0,51	0,58	13,8	2,20
Minderheiten	41,3	38,8	-6,1	166,0
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten	375,2	439,9	17,2	1.633,6
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €**	0,46	0,53	16,1	1,99

* Abschreibungen auf Konzessionen/Schutzrechte/Lizenzen, selbst erstellte Software, selbst genutzte Immobilien, technische Anlagen und Maschinen sowie andere Anlagen/Betriebs- und Geschäftsausstattung.

** Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

Zum Ende des 1. Quartals 2025 beschäftigte Vonovia im fortgeführten Geschäft 12.306 Mitarbeiter (Ende des 1. Quartals 2024: 11.999).

Zum Ende des 1. Quartals 2025 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 534.566 eigenen Wohnungen (Ende des 1. Quartals 2024: 543.427), 162.113 Garagen und Stellplätzen (Ende des 1. Quartals 2024: 163.230) sowie 8.523 gewerblichen Einheiten (Ende des 1. Quartals 2024: 8.523). Hinzu kamen Ende des 1. Quartals 2025 72.838 Wohneinheiten (Ende des 1. Quartals 2024: 69.879), die im Auftrag Dritter bewirtschaftet wurden.

Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

Segment Rental

Im Segment Rental zeigten sich im Berichtszeitraum 2025 nahezu unveränderte Rahmenbedingungen am Wohnimmobilienmarkt. Eine starke Wohnungsknappheit und ein hohes Nachfrageniveau bestimmten das Geschäftsumfeld. Ende März 2025 war der Wohnungsbestand im Segment Rental bei einer Leerstandsquote in Höhe von 2,1% (Ende März 2024: 2,2%) nahezu voll vermietet.

Im Dreimonatszeitraum 2025 stiegen die Segmenterlöse Rental im Vergleich zum Dreimonatszeitraum 2024 um 2,0% (3M 2024: 2,2%) auf 840,4 Mio. € (3M 2024: 824,2 Mio. €) an. Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Berichtszeitraum 2025 714,2 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (3M 2024: 704,3 Mio. €), 96,0 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (3M 2024: 89,8 Mio. €) sowie 30,2 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (3M 2024: 30,1 Mio. €). Die

organische Mietsteigerung (zwölf Monate rollierend) betrug insgesamt 4,3% (3,8% zum Ende des 1. Quartals 2024). Die aktuelle marktbedingte Mietsteigerung betrug 2,9% (2,1% zum Ende des 1. Quartals 2024) und die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen ergab weitere 1,0% (1,4% zum Ende des 1. Quartals 2024). Insgesamt ergab dies eine Like-for-like-Mietsteigerung zum Ende des 1. Quartals 2025 in Höhe von 3,9% (3,5% zum Ende des 1. Quartals 2024). Zudem trugen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen zum Ende des 1. Quartals 2025 mit 0,4% (0,3% zum Ende des 1. Quartals 2024) zur organischen Mietsteigerung bei.

Ende März 2025 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Wohnimmobilienportfolio im Segment Rental bei 8,15 € pro m² gegenüber 7,78 € pro m² Ende März 2024. Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete Ende März 2025 bei 7,96 € pro m² (Ende März 2024: 7,67 € pro m²), im schwedischen Portfolio bei 11,49 € pro m² (Ende März 2024: 10,21 € pro m²) sowie im österreichischen Portfolio bei 5,72 € pro m² (Ende März 2024: 5,51 € pro m²). Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar. Das heißt, dass Betriebs- und Heizkosten sowie Wasserversorgung in den Mieteinnahmen enthalten sind. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zudem Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) berücksichtigt.

Im Dreimonatszeitraum 2025 lag die Gesamtleistung an Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau mit 409,6 Mio. € um 29,4% über dem Vorjahreswert von 316,6 Mio. €.

Instandhaltung, Modernisierung/Bestandsinvestitionen, Neubau (fortgeführte Geschäftsbereiche)

in Mio. €	3M 2024	3M 2025	Veränderung in %	12M 2024
Aufwendungen für Instandhaltung	113,6	123,9	9,1	470,5
Substanzwahrende Investitionen	47,4	51,2	8,0	294,2
Instandhaltungsleistungen	161,0	175,1	8,8	764,7
Modernisierung und Bestandsinvestitionen	107,8	181,7	68,6	611,8
Neubau (to hold)	47,8	52,8	10,5	224,5
Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubauleistungen	155,6	234,5	50,7	836,3
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau	316,6	409,6	29,4	1.601,0

Im Segment Rental lagen die operativen Kosten im Dreimonatszeitraum 2025 mit -123,9 Mio. € um 5,3% über den Vergleichszahlen des Dreimonatszeitraums 2024 von -117,7 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Rental lag mit 592,6 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2025 trotz der im Jahr 2024 und im Dreimonatszeitraum 2025 erfolgten Verkäufe sowie höherer Instandhaltungsaufwendungen nahezu auf Vorjahresniveau (3M 2024: 592,9 Mio. €).

Segment Value-add

Im Segment Value-add war im Dreimonatszeitraum 2025 ein außerordentlicher Ergebnisanstieg zu verzeichnen. Dazu haben insbesondere die Steigerung der Modernisierungs- und Bestandsinvestitionen sowie eine positive Geschäftsentwicklung im Energievertrieb beigetragen. Die Modernisierungs- und Bestandsinvestitionen lagen im Dreimonatszeitraum 2025 um 68,6% über dem Volumen des Dreimonatszeitraums 2024. Dazu haben auch gesteigerte Investitionen in neue Photovoltaik-Anlagen und Wärmepumpen beigetragen.

Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im Berichtszeitraum 2025 mit 387,1 Mio. € um 19,1% über dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2024 von 325,1 Mio. €. Die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden lagen im Dreimonatszeitraum 2025 bei 31,1 Mio. € bzw. um 10,3% über dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2024 von 28,2 Mio. €. Die konzerninternen Umsätze lagen im Dreimonatszeitraum 2025 mit 356,0 Mio. € um 19,9% über dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2024 von 296,9 Mio. €.

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Dreimonatszeitraum 2024 mit -348,6 Mio. € um 11,2% über den Vergleichszahlen des Dreimonatszeitraums 2024 von -313,6 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Value-add lag mit 38,5 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2025 außerordentlich über dem Vergleichswert von 11,5 Mio. € des Dreimonatszeitraums 2024.

Segment Recurring Sales

Im Segment Recurring Sales erfolgte im Berichtszeitraum 2025 ein Wechsel von der liquiditätsorientierten Verkaufsstrategie 2024 auf eine renditeorientierte Ausrichtung. Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien lagen im Dreimonatszeitraum 2025 mit 122,0 Mio. € bei 689 verkauften Einheiten (3M 2024: 407), davon 600 in Deutschland (3M 2024: 340) und 89 in Österreich (3M 2024: 67), 63,5% über dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2024 von 74,6 Mio. €. Dabei entfielen 98,9 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Deutschland (3M 2024: 57,3 Mio. €) und 23,1 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Österreich (3M 2024: 17,3 Mio. €).

Der Verkehrswert-Step-up lag im Dreimonatszeitraum 2025 mit 25,0% über dem Vergleichswert von 22,4% des Dreimonatszeitraums 2024. Dies ist auf höhere Step-ups bei Verkäufen in Deutschland zurückzuführen.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im Dreimonatszeitraum 2025 mit -5,3 Mio. € um 15,2% über dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2024 von -4,6 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag im Dreimonatszeitraum 2025 mit 19,1 Mio. € deutlich über dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2024 von 9,1 Mio. €.

Ferner sind im Dreimonatszeitraum 2025 im Rahmen der Bestandsbereinigung 5.371 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (3M 2024: 2.409) mit Gesamterlösen in Höhe von 722,9 Mio. € (3M 2024: 265,6 Mio. €) veräußert worden.

Segment Development

Im Segment Development waren im Berichtszeitraum 2025 die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Wesentlichen durch die Entwicklung für Bauzinsen beeinflusst. Preissteigerungen insbesondere auf den Bau- und Rohstoffmärkten machten sich weiterhin moderat bemerkbar. Im Segmentergebnis schlug sich im Wesentlichen der Effekt aus dem wirtschaftlichen Übergang aus dem in April 2024 vereinbarten Grundstücksverkauf an zwei landeseigene Berliner Wohnungsgesellschaften positiv nieder.

Im Bereich Development to sell wurden im Berichtszeitraum 2025 insgesamt 48 Wohneinheiten fertiggestellt (3M 2024: 692 Einheiten), alle 48 Einheiten in Deutschland (3M 2024: 692). In Österreich wurden im Berichtszeitraum 2025 wie auch im Dreimonatszeitraum 2024 keine Einheiten fertiggestellt. Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im Dreimonatszeitraum 2025 bei 113,5 Mio. € (3M 2024: 30,6 Mio. €). Davon entfielen 100,4 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (3M 2024: 23,3 Mio. €) und 13,1 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (3M 2024: 7,3 Mio. €). Der Rohertrag aus Development to sell betrug im Dreimonatszeitraum 2025 61,2 Mio. € bei einer Marge von 53,9% (3M 2024: 3,3 Mio. €, Marge 10,8%).

Die operativen Kosten Development lagen im Dreimonatszeitraum 2025 mit -14,3 Mio. € um 24,3% über dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2024 von -11,5 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA im Segment Development lag im Berichtszeitraum 2025 bei 48,3 Mio. € (3M 2024: -6,5 Mio. €).

Im Bereich Development to hold wurden im Dreimonatszeitraum 2025 insgesamt 38 Einheiten im Rahmen von Dachgeschossaufstockungen fertiggestellt (3M 2024: 153 Einheiten), davon 33 Einheiten in Deutschland (3M 2024: 153 Einheiten), keine Einheiten in Österreich (3M 2024: keine Einheiten) und fünf Einheiten in Schweden (3M 2024: keine Einheiten).

Adjusted EBT

Das Adjusted EBITDA Total der fortgeführten Geschäftsbereiche lag mit 698,5 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2025 15,1% über dem Vergleichswert von 607,0 Mio. € des Dreimonatszeitraums 2024.

In der Überleitung vom Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) trugen im Berichtszeitraum im Einzelnen das bereinigte Netto-Finanzergebnis mit -184,3 Mio. € (3M 2024: -160,8 Mio. €), die planmäßigen Abschreibungen mit -27,8 Mio. € (3M 2024: -27,8 Mio. €) sowie die Zwischengewinne mit -7,7 Mio. € (3M 2024: -1,9 Mio. €) bei. Die Zwischengewinne stellen im Wesentlichen Leistungen der

internen Handwerkerorganisation dar, welche im Drittvergleich zu marktüblichen Konditionen intern Leistungserbringungen abrechnet. Anfallende Margen werden dabei aus Konzernsicht eliminiert und stellen die Wertschöpfungsbeiträge des Insourcings von Leistungen dar.

Das Adjusted EBT (fortgeführten Geschäftsbereiche) lag im Dreimonatszeitraum 2025 bei 478,7 Mio. € gegenüber 416,5 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2024.

Die im Adjusted EBT Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) eliminierten Sondereinflüsse lagen im Berichtszeitraum 2025 bei 28,6 Mio. € (3M 2024: 19,2 Mio. €).

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	3M 2024	3M 2025	Veränderung in %	12M 2024
Transaktionen*	4,3	18,5	>100	33,9
Personalbezogene Sachverhalte	6,8	3,6	-47,1	170,9
Geschäftsmodelloptimierung	6,7	5,6	-16,4	29,7
Forschung und Entwicklung	1,2	0,8	-33,3	5,9
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	0,2	0,1	-50,0	1,4
Summe Sondereinflüsse	19,2	28,6	49,0	241,8

* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehender Einmalaufwendungen wie integrationsbedingter Personalmaßnahmen und anderer Folgekosten.

Überleitungsrechnungen

Das bereinigte Netto-Finanzergebnis änderte sich von -160,8 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2024 auf -184,3 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2025.

Überleitung bereinigtes Netto-Finanzergebnis (fortgeführte Geschäftsbereiche)

Mio. €	3M 2024	3M 2025	Veränderung in %	12M 2024
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	20,0	4,0	-80,0	17,2
Zinserträge Finance Lease	-	0,6	-	1,2
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	7,6	11,0	44,7	51,1
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-201,9	-203,2	0,6	-830,6
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	13,4	2,1	-84,3	45,6
Aktivierung Fremdkapitalzinsen Development	0,1	1,3	>100	0,6
Finanzerträge aus Beteiligungen	-	-	-	5,9
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-160,8	-184,3	14,6	-709,0
Zinsabgrenzungen	-27,9	-45,4	62,7	15,8
Zinszahlungssaldo	-188,7	-229,7	21,7	-693,2

Im Dreimonatszeitraum 2025 lag das Periodenergebnis bei 515,4 Mio. € (3M 2024: 335,5 Mio. €).

Das Periodenergebnis leitet sich gemäß nachfolgender Darstellung zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) über:

Überleitung Periodenergebnis/Adjusted EBT/Adjusted EBITDA (fortgeführte Geschäftsbereiche)

in Mio. €	3M 2024	3M 2025	Veränderung in %	12M 2024
Periodenergebnis	335,5	515,4	53,6	-962,3
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-12,0	-11,0	-8,3	-26,7
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	323,5	504,4	55,9	-989,0
Ertragsteuern	86,3	-165,6	-	385,6
Ergebnis vor Steuern (EBT)	409,8	338,8	-17,3	-603,4
Sondereinflüsse	19,2	28,6	49,0	241,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-	-	-	1.559,0
Nicht planmäßige Abschreibungen/Wertberichtigungen	21,2	3,4	-84,0	347,3
Bewertungseffekte und Sondereffekte im Finanzergebnis	-33,4	65,0	-	208,5
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-	1,3	-	53,8
Ergebnisbeitrag aus Verkäufen Non Core/Sonstige	4,6	53,2	>100	6,6
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-4,9	-11,6	>100	-14,0
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	416,5	478,7	14,9	1.799,6
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	160,8	184,3	14,6	709,0
Planmäßige Abschreibungen	27,8	27,8	-	112,7
Zwischengewinne/-verluste	1,9	7,7	>100	3,8
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	607,0	698,5	15,1	2.625,1

Die Überleitung vom Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) zum Operating Free Cash-Flow stellt sich wie folgt dar:

Überleitung Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)/Operating Free Cash-Flow

in Mio. €	3M 2024	3M 2025	Veränderung in %	12M 2024
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	416,5	478,7	14,9	1.799,6
Planmäßige Abschreibungen	27,8	27,8	-	112,7
Veränderung des Nettoumlaufvermögens (Working Capital) gemäß Kapitalflussrechnung (bereinigt um Sonderzahlungseffekte)	67,6	172,4	>100	274,1
Buchwertabgänge Investment Properties (Kerngeschäft)	60,9	97,6	60,3	387,6
Substanzwahrende Investitionen	-47,4	-51,2	8,0	-294,2
Dividenden und Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)	-0,3	-0,1	-66,7	-143,7
Ertragsteuerzahlungen gemäß Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)	-24,1	-7,2	-70,1	-235,5
Operating Free Cash-Flow	501,0	718,0	43,3	1.900,6

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2024		31.03.2025	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	82.326,9	91,2	83.602,1	92,2
Kurzfristige Vermögenswerte	7.909,4	8,8	7.024,6	7,8
Aktiva	90.236,3	100,0	90.626,7	100,0
Eigenkapital	28.126,9	31,2	28.923,8	31,9
Langfristige Schulden	54.644,6	60,6	52.864,5	58,3
Kurzfristige Schulden	7.464,8	8,3	8.838,4	9,8
Passiva	90.236,3	100,0	90.626,7	100,0

Das Gesamtvermögen des Konzerns erhöhte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2024 von 90.236,3 Mio. € um 390,4 Mio. € auf 90.626,7 Mio. €.

Die wesentlichste Entwicklung im langfristigen Vermögen ist der Anstieg der Investment Properties um 1.386,5 Mio. €, welcher insbesondere aus Zugängen in Höhe von 792,5 Mio. €, überwiegend im Rahmen der Transaktionen mit der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe, resultiert. Weiterhin haben auch Wertveränderungen aus Währungsumrechnungen in Höhe von 370,3 Mio. € und aktivierte Modernisierungskosten in Höhe von 194,1 Mio. € einen wesentlichen Einfluss.

Aus den Transaktionen mit der Apollo Capital Management L.P. über die Veräußerung von Anteilen am sogenannten Südewo-Wohnungsportfolio in Baden-Württemberg sowie einem Portfolio in Norddeutschland im Geschäftsjahr 2023 resultieren Call-Optionen auf diese Anteile, die als Vermögenswert im Geschäftsjahr 2023 initial erfolgsneutral eingebucht wurden. Seit dem 31. Dezember 2023 erfolgt die regelmäßige erfolgswirksame Fortschreibung der Call-Optionen. Zum 31. März 2025 erfolgte eine stichtagsbezogene Neubewertung und die Optionen wurden mit einem Betrag von 667,0 Mio. € bewertet. Die Fortschreibung erfolgte erfolgswirksam mit einem Aufwand in Höhe von 64,0 Mio. €.

Im kurzfristigen Vermögen ergab sich insbesondere durch den Abgang von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von 836,9 Mio. € sowie von Vermögenswerten der aufgegebenen Geschäftsbereiche in Höhe von 238,5 Mio. € eine Abnahme dieser Position um insgesamt 884,8 Mio. €. Gegenläufig zu den Abgängen ist eine Erhöhung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente um 422,5 Mio. € zu verzeichnen. Weitere Änderungen des kurzfristigen Vermögens betreffen die Abnahme der finanziellen Vermögenswerte um 192,4 Mio. € im Wesentlichen aufgrund von Verrechnungen von Ausleihungen im Rahmen

der QUARTERBACK-Transaktionen sowie der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 121,5 Mio. €.

Geschäfts- oder Firmenwerte machten zum 31. März 2025 1,5 % des Gesamtvermögens aus (31. Dezember 2024: 1,5 %).

Zum 31. März 2025 betrug der Gross Asset Value (GAV) des Immobilienvermögens 82.939,0 Mio. €. Dies entspricht 91,5 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 82.570,5 Mio. € oder 91,5 % zum Jahresende 2024.

Das Eigenkapital erhöhte sich von 28.126,9 Mio. € um 796,9 Mio. € auf 28.923,8 Mio. €, was insbesondere aus dem Periodenergebnis in Höhe von 515,4 Mio. € und dem sonstigen Ergebnis in Höhe von 281,8 Mio. € resultiert. Letzteres ist wesentlich beeinflusst durch Währungseffekte in Höhe von 258,4 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote zum 31. März 2025 beträgt 31,9 % im Vergleich zu 31,2 % zum Jahresende 2024.

Die Schulden verringerten sich von 62.109,4 Mio. € um 406,5 Mio. € auf 61.702,9 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden verringerte sich von 37.448,3 Mio. € um 1.881,5 Mio. € auf 35.566,8 Mio. €, die der kurzfristigen originären Finanzschulden erhöhte sich von 5.202,7 Mio. € um 1.396,6 Mio. € auf 6.599,3 Mio. €.

Die latenten Steuerschulden erhöhten sich von 15.613,5 Mio. € um 106,8 Mio. € auf 15.720,3 Mio. €.

Nettovermögen

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Nettovermögens an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association). Zum Ende des 1. Quartals 2025 lag der EPRA NTA mit 38.072,9 Mio. € 2,3% über dem Wert zum Jahresende 2024 von 37.215,6 Mio. €. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 45,23 € Ende 2024 auf 46,27 € zum Ende des 1. Quartals 2025.

Nettovermögensdarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2024	31.03.2025	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	23.996,4	24.768,5	3,2
Latente Steuern auf Investment Properties*	14.620,2	14.730,0	0,8
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	23,4	8,2	-65,0
Goodwill	-1.391,7	-1.391,7	-
Immaterielle Vermögenswerte	-32,7	-42,1	28,7
EPRA NTA	37.215,6	38.072,9	2,3
EPRA NTA pro Aktie in €***	45,23	46,27	2,3

* Anteil für Hold-Portfolio.

** Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

*** EPRA NTA pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden kontinuierlich überprüft.

Die Evaluierung der Marktentwicklung mit Blick auf den 31. März 2025 ergab für den Immobilienbestand von Vonovia im 1. Quartal insgesamt eine Seitwärtsentwicklung der Verkehrswerte. Die zum Jahresende neu ermittelten Verkehrswerte wurden insoweit um die Investitionen bis zum 31. März 2025 fortgeschrieben.

Im 1. Quartal 2025 sind keine im Bau befindlichen Gebäude (Neubau/Development to hold) fertiggestellt worden. Im Vergleichszeitraum 1. Januar bis 31. März 2024 wurden Gebäude mit einem Bewertungseffekt in Höhe von 0,0 Mio. € fertiggestellt.

Eine vollständige Neubewertung des Gesamtportfolios unter Berücksichtigung der aktualisierten Bestandsdaten, der Marktentwicklung, insbesondere des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinses, erfolgt wieder zum Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2025.

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2024.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2025
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	620,0	804,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	69,1	353,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-611,2	-764,3
Einfluss von Wechselkursänderungen	-5,1	4,2
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	72,8	398,0
abzüglich Zahlungsmittelveränderung aus aufgegebenen Geschäftsbereichen*	-2,6	-16,3
abzüglich Zahlungsmittelveränderung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-	-8,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.374,4	1.756,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	1.449,8	2.179,2

* Für die Vergleichsperiode 01.01.-31.03.2024 erfolgt aus Vergleichbarkeitsgründen eine gesonderte Darstellung entsprechend IFRS 5 wie für die Berichtsperiode 01.01.-31.03.2025.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit betrug 804,3 Mio. € für die ersten drei Monate 2025, im Vergleich zu 620,0 Mio. € für die ersten drei Monate 2024.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit zeigt für die ersten drei Monate 2025 eine Nettoeinzahlung in Höhe von 353,8 Mio. € (3M 2024: 69,1 Mio. €). In den ersten drei Monaten 2025 betrug die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties 863,8 Mio. € (3M 2024: 202,3 Mio. €). Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 1.051,1 Mio. € vereinnahmt werden (3M 2024: 285,2 Mio. €).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -764,3 Mio. € (3M 2024: -611,2 Mio. €) enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 699,6 Mio. € (3M 2024: 1.152,4 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 195,5 Mio. € (3M 2024: 784,2 Mio. €). Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf

2,5 Mio. € (3M 2024: 13,9 Mio. €). Die Zinszahlungen für die ersten drei Monate 2025 betrug 243,7 Mio. € (3M 2024: 201,3 Mio. €).

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betrug 398,0 Mio. €.

Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 23. August 2024 unverändert für das Long-Term Issuer Credit Rating auf BBB+ mit einem stabilen Ausblick und für das Short-Term Issuer Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen BBB+.

Die Rating-Agentur Moody's hat gemäß Mitteilung vom 11. Februar 2025 das Rating für Vonovia von Baa1 mit stabilem Ausblick bestätigt.

Von der Rating-Agentur Scope hat Vonovia gemäß Mitteilung vom 2. Juli 2024 ein A- Investment-Grade-Rating mit negativem Ausblick erhalten.

Die Rating-Agentur Fitch hat erstmalig am 28. März 2024 ein Rating für Vonovia vergeben. Dieses lautet BBB+ mit stabilem Ausblick.

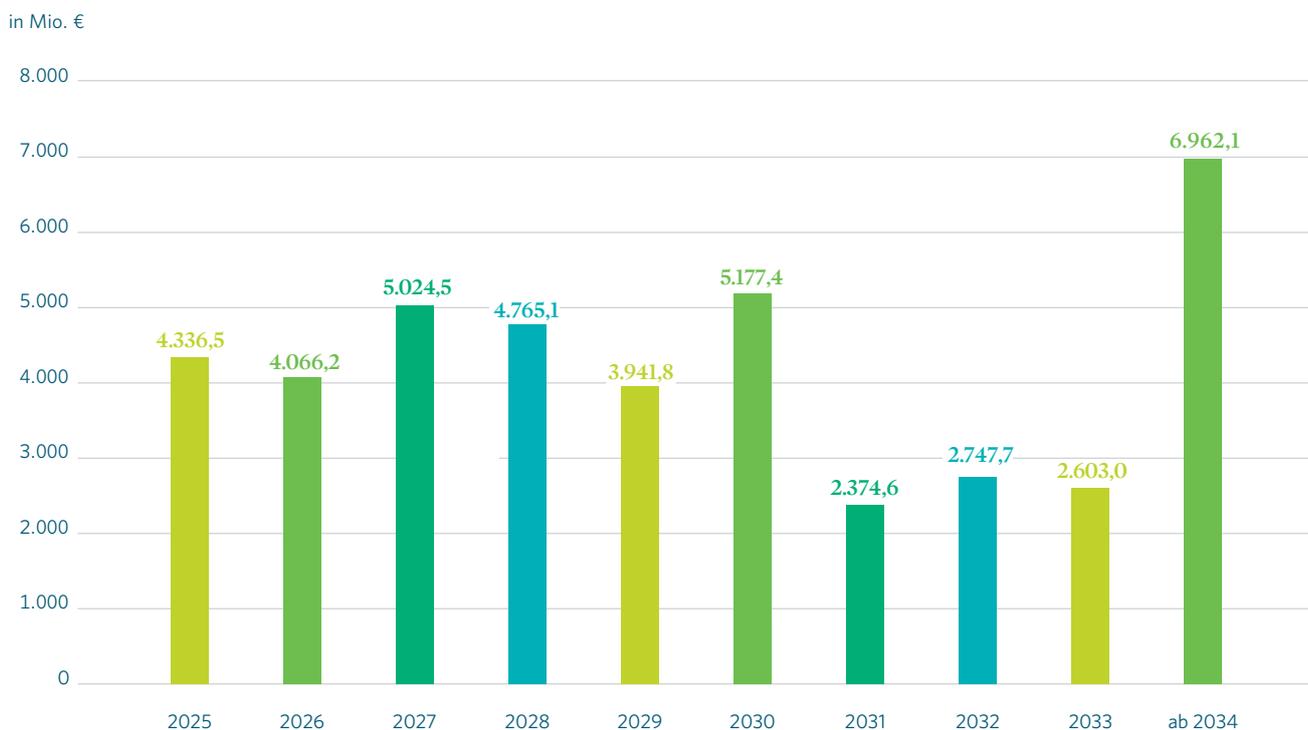
Die Vonovia SE hat ein sogenanntes EMTN-Programm (European Medium Term Notes Program) aufgelegt. Über dieses Programm besteht die Möglichkeit, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu erlangen. Das am 24. März 2025 ergänzte und auf 40 Mrd. € lautende, veröffentlichte Prospekt ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Vonovia hat zum Stichtag 31. März 2025 insgesamt ein Volumen in Höhe von 22,3 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 21,2 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Darüber hinaus wurden weitere 1,8 Mrd. € an Anleihen von Deutsche Wohnen übernommen.

Am 31. März 2025 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer Anleihe über 485,4 Mio. €.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. März 2025 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur am 31.03.2025 (Nominalwerte)



Die Fälligkeitsstruktur beinhaltet auch die Regeltilgungen.

Zum Stichtag stellt sich der LTV (Loan to Value) wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2024	31.03.2025	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	42.651,0	42.166,1	-1,1
Fremdwährungseffekte	-19,8	-10,5	-47,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*	-2.127,5	-2.545,8	19,7
Net Debt	40.503,7	39.609,8	-2,2
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-873,3	-732,8	-16,1
Bereinigtes Net Debt	39.630,4	38.877,0	-1,9
Verkehrswert des Immobilienbestands	81.971,4	82.331,6	0,4
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	521,8	314,4	-39,7
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	615,9	611,5	-0,7
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	83.109,1	83.257,5	0,2
LTV	47,7%	46,7%	-1,0 pp
Bereinigtes Net Debt	39.630,4	38.877,0	-1,9
Adjusted EBITDA Total**	2.625,1	2.716,6	3,5
Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total	15,1x	14,3x	-0,8x

* Inkl. nicht als Zahlungsmitteläquivalente eingestufteter Termingelder.

** Summe über vier Quartale.

Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen und Finanzierungen sowie strukturierten besicherten Finanzierungen hat Vonovia sich zur Einhaltung folgender marktüblicher Finanzkennzahlen verpflichtet (Berechnung gemäß Definitionen aus den Finanzierungs-dokumentationen).

in Mio. €	Schwellenwert	31.12.2024	31.03.2025	Veränderung in %
Total Financial Debt		42.651,0	42.166,1	-1,1
Total Assets		90.236,3	90.626,7	0,4
LTV	< 60,0 %	47,3 %	46,5 %	-0,8 pp
Secured Debt		13.204,7	13.247,9	0,3
Total Assets		90.236,3	90.626,7	0,4
Secured LTV	< 45,0 %	14,6 %	14,6 %	-
LTM Adjusted EBITDA		2.625,1	2.716,6	3,5
LTM Net Cash Interest		693,2	734,2	5,9
ICR	> 1,8x	3,8x	3,7x	-0,1x
Unencumbered Assets		46.797,0	46.210,1	-1,3
Unsecured Debt		29.446,3	28.918,2	-1,8
Unencumbered Assets	> 125,0 %	158,9 %	159,8 %	0,9 pp

Die etwaige Nichteinhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen könnte den Liquiditätsstatus negativ beeinflussen. Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtstichtag eingehalten.

Geschäftsausblick

Geschäftsausblick 2025

Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen. In der Prognose ist der Erwerb von Baugrundstücken und Bewirtschaftungseinheiten von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe berücksichtigt, der in der Zwischenmitteilung Q3 bereits kommuniziert wurde. Darüber hinaus berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Unsere Prognose für 2025 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung und darüber hinaus mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln [Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche](#) und [Grundlagen des Konzerns](#) beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe [Chancen und Risiken](#)).

Wir gehen davon aus, dass sich für Vonovia und unsere Kunden die Preissteigerungen insbesondere auf den Bau- und Rohstoffmärkten weiterhin moderat bemerkbar machen werden. Diese werden sich unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, aber auch mittelbar durch allgemeine Preissteigerungen auf alle Bereiche der Wirtschaft. Wir erwarten zudem weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, welches sich auch auf unsere Bauprojekte auswirken wird. Ein weiterhin hohes Zinsniveau und die Inflation führen zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten. Aus dem geschlossenen Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD sehen wir insgesamt Chancen in den Bereichen Mietrecht, Energie/Modernisierung und Neubau. Darüber hinaus erwarten wir aktuell keine negati-

ven Auswirkungen für die prognostizierte Geschäftsentwicklung des laufenden Geschäftsjahres

Zudem werden die möglichen Auswirkungen der US-amerikanischen Handelspolitik und damit einhergehende Implikationen einer steigenden Rezessionsgefahr auf Zinsen, Baukosten und Fachkräfteverfügbarkeit ebenfalls aktiv beobachtet. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen.

Für unser Kerngeschäft **Rental** erwarten wir einen EBITDA-Beitrag in etwa auf Vorjahresniveau. Im Jahresvergleich werden organische Mietsteigerungen und damit verbundene steigende Mieteinnahmen durch einen höheren Mietabgang infolge des verkaufsbedingt geringeren Portfolios kompensiert. Für das Segment **Value-add** gehen wir für 2025 ebenfalls von einem EBITDA-Beitrag auf Vorjahresniveau aus. Den erwarteten zusätzlichen Ergebnisbeiträgen aus einer verstärkten Investitionstätigkeit in unserer Handwerker-Organisation steht dabei ein Einmaleffekt im Jahr 2024 im Bereich Multimedia aus der Verpachtung von Coax-Netzen gegenüber. Bei den verkaufsbezogenen Segmenten gehen wir von einer Markterholung und damit verbundenen steigenden Preiserwartungen aus. Einen sehr starken Anstieg des EBITDA-Beitrags prognostizieren wir für das Segment **Development**, der neben dem erwarteten Anstieg der Nachfrage nach neu gebauten Eigentumswohnungen im gezielten Verkauf von unbebauten Grundstücken begründet liegt. Im Segment **Recurring Sales** erfolgt eine Rückkehr der Strategie zu Profitabilität vor Liquidität und einer damit einhergehenden Erwartung steigender Margen insbesondere in Deutschland, die in einem starken Anstieg des Adjusted EBITDA resultieren. Auf Konzernebene erwarten wir daher für 2025 insgesamt ein **Adjusted EBITDA Total** leicht über Vorjahresniveau.

Das in den letzten beiden Jahren gestiegene Zinsniveau führt zu einem deutlichen Anstieg der Fremdkapitalkosten und des damit verbundenen negativen bereinigten Netto-

finanzergebnisses. Bei leicht steigenden planmäßigen Abschreibungen aufgrund von erhöhten Investitionen in Sachanlagen (insbesondere Photovoltaik) gehen wir daher von einem **Adjusted EBT** in etwa auf Vorjahresniveau aus.

Darüber hinaus erwarten wir einen **Operating Free Cash-Flow** vor Berücksichtigung von Veränderungen des Nettoumlaufvermögens moderat unter dem Niveau des Vorjahres.

Insbesondere durch verstärkte Investitionen in unseren Immobilienbestand gehen wir für 2025 von einem Anstieg unserer Investitionstätigkeit aus. Darüber hinaus erwarten

wir eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und damit einen leichten Anstieg des **EPRA NTA pro Aktie** vor Berücksichtigung weiterer marktbedingter Veränderungen der Immobilienwerte.

Die für das Geschäftsjahr 2025 geplanten Werte der einzelnen gewichteten Zielgrößen ergeben für den **Nachhaltigkeits-Performance-Index** eine normierte Prognose von 100 %.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns für 2025 prognostizierten Steuerungskennzahlen.

	Ist 2024	Prognose 2025	Prognose 2025 Zwischenbericht Q1 2025
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) in Mio. €	2.625,1	2,70-2,80 Mrd. €	2,70-2,80 Mrd. €
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) in Mio. €	1.799,6	1,75-1,85 Mrd. €	1,75-1,85 Mrd. €
Operating Free Cash-Flow	1.900,6	Moderat unter Vorjahr*	Moderat unter Vorjahr*
Nachhaltigkeits-Performance-Index in %	104	100	100
Mieteinnahmen Rental in Mio. €	3.323,5	3,3-3,4 Mrd. €	3,3-3,4 Mrd. €
Organische Mietsteigerung in %	4,1	~4	~4

* Vor Berücksichtigung von Veränderungen des Nettoumlaufvermögens.

Bochum, den 30. April 2025

Der Vorstand

Verkürzter Konzernzwischen- abschluss

22	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
23	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
24	Konzernbilanz
26	Konzern-Kapitalflussrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2025
Umsatzerlöse aus der Vermietung	1.225,2	1.211,9
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	34,5	37,6
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.259,7	1.249,5
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	340,2	844,9
Buchwert der veräußerten Immobilien	-330,5	-884,5
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	9,0	24,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	18,7	-14,7
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	30,6	113,4
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-27,3	-52,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	3,3	61,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-	-
Aktivierete Eigenleistungen	107,8	158,7
Materialaufwand	-569,8	-562,5
Personalaufwand	-188,3	-213,8
Abschreibungen und Wertminderungen	-28,0	-34,5
Sonstige betriebliche Erträge	37,0	51,7
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-29,7	-7,7
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	1,3	-9,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-74,9	-89,3
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-	-1,3
Zinserträge	31,6	18,3
Zinsaufwendungen	-202,5	-199,2
Sonstiges Finanzergebnis	43,6	-68,4
Ergebnis vor Steuern	409,8	338,8
Ertragsteuern	-86,3	165,6
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	323,5	504,4
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	12,0	11,0
Periodenergebnis	335,5	515,4
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	306,4	491,6
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	295,2	482,0
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	11,2	9,6
Nicht beherrschende Anteilseigner	29,1	23,8
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (verwässert) in €	0,37	0,59
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (unverwässert) in €	0,37	0,59
Ergebnis je Aktie gesamt (verwässert) in €	0,38	0,60
Ergebnis je Aktie gesamt (unverwässert) in €	0,38	0,60

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2025
Periodenergebnis	335,5	515,4
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	16,9	-4,1
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-2,1	1,3
Realisierte Gewinne/Verluste	2,8	10,8
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-0,4	-3,6
Ergebnis aus Cashflow Hedges	17,2	4,4
Änderungen der Periode	-169,4	258,4
Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung	-169,4	258,4
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	-152,2	262,8
Änderungen der Periode	1,4	3,4
Steuern auf Änderungen der Periode	0,1	0,0
Ergebnis der EK-Instrumente und Wertpapiere zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis	1,5	3,4
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	4,3	22,5
Steuereffekt	-2,9	-6,9
Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	1,4	15,6
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	2,9	19,0
Sonstiges Ergebnis	-149,3	281,8
Gesamtergebnis	186,2	797,2
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	157,4	772,6
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	150,0	761,7
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	7,4	10,9
Nicht beherrschende Anteilseigner	28,8	24,6

Konzernbilanz

in Mio. €	31.12.2024	31.03.2025
Aktiva		
Immaterielle Vermögenswerte	1.424,4	1.433,8
Sachanlagen	743,8	751,0
Investment Properties	78.343,1	79.729,6
Finanzielle Vermögenswerte	1.181,1	1.118,2
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	344,3	344,4
Sonstige Vermögenswerte	267,0	201,9
Latente Steueransprüche	23,2	23,2
Langfristige Vermögenswerte	82.326,9	83.602,1
Vorräte	13,2	13,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	584,6	463,1
Finanzielle Vermögenswerte	866,8	674,4
Sonstige Vermögenswerte	674,5	672,6
Laufende Ertragsteueransprüche	177,0	220,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.756,7	2.179,2
Immobilienvorräte	1.608,0	1.647,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.498,7	661,8
Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	729,9	491,4
Kurzfristige Vermögenswerte	7.909,4	7.024,6
Summe Aktiva	90.236,3	90.626,7

in Mio. €	31.12.2024	31.03.2025
Passiva		
Gezeichnetes Kapital	822,9	822,9
Kapitalrücklage	2.451,1	2.451,1
Gewinnrücklagen	21.149,1	21.654,7
Sonstige Rücklagen	-426,7	-160,2
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	23.996,4	24.768,5
Nicht beherrschende Anteile	4.130,5	4.155,3
Eigenkapital	28.126,9	28.923,8
Rückstellungen	584,5	565,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6,0	5,7
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	37.448,3	35.566,8
Derivate	59,6	49,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	630,6	636,9
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	176,2	176,3
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	41,6	43,1
Sonstige Verbindlichkeiten	84,3	100,3
Latente Steuerschulden	15.613,5	15.720,3
Langfristige Schulden	54.644,6	52.864,5
Rückstellungen	340,6	347,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	524,2	506,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	5.202,7	6.599,3
Derivate	1,1	2,0
Andienungsrechte	311,2	314,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	45,1	43,7
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	32,6	32,6
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	109,0	107,9
Laufende Ertragsteuern	244,7	255,6
Sonstige Verbindlichkeiten	373,1	571,9
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	203,1	-
Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	77,4	58,1
Kurzfristige Schulden	7.464,8	8.838,4
Schulden	62.109,4	61.702,9
Summe Passiva	90.236,3	90.626,7

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2025
Periodenergebnis	335,5	515,4
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	-9,0	-24,9
Abschreibungen und Wertminderungen	28,0	34,5
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	128,1	248,6
Ertragsteuern	88,0	-164,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	-9,7	39,7
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten	-1,0	-6,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	20,8	-1,9
Veränderung des Nettoumlaufvermögens	67,6	172,4
Ertragsteuerzahlungen	-28,3	-9,3
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	620,0	804,3
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	285,2	1.051,1
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten	4,0	214,6
Ein-/Auszahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung veräußerter liquider Mittel	-	-0,4
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-202,3	-863,8
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	-30,4	-61,7
Zinseinzahlungen	12,6	14,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	69,1	353,8

in Mio. €	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2025
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner	-0,3	-0,1
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	784,2	195,5
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	-1.152,4	-699,6
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-13,8	-13,9
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	-9,6	-0,3
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten	-4,3	-2,2
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen	-3,2	-
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Anteilen an weiterhin konsolidierten Unternehmen	-10,5	-
Zinsauszahlungen	-201,3	-243,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-611,2	-764,3
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-5,1	4,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente gesamt		
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	72,8	398,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.418,8	1.808,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	1.491,6	2.206,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche*		
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**	-2,6	-16,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	44,4	43,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	41,8	27,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte		
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-	-8,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	-	8,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der fortgeführten Tätigkeiten (ohne zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)		
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	75,4	422,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.374,4	1.756,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende***	1.449,8	2.179,2

* Für die Vergleichsperiode 01.01.-31.03.2024 erfolgt aus Vergleichbarkeitsgründen eine gesonderte Darstellung entsprechend IFRS 5 wie für die Berichtsperiode 01.01.-31.03.2025.

** Zahlungsmittelveränderungen aus aufgegebenen Geschäftsbereichen sind im betrieblichen Cashflow in Höhe von 9,6 Mio. € (31.03.2024: 8,6 Mio. €), im Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -16,0 Mio. € (31.03.2024: -10,7 Mio. €) und im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -9,9 Mio. € (31.03.2024: -0,5 Mio. €) enthalten.

*** Enthält insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 77,1 Mio. € (31.03.2024: 98,8 Mio. €).

Bestandsinformationen

Vonovia bewirtschaftet zum 31. März 2025 einen eigenen Immobilienbestand mit einem Verkehrswert von 82,3 Mrd. €. Unsere Wohnungen befinden sich überwiegend in Regionen mit positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven.

Portfoliostruktur

31.03.2025	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)**
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Strategic	63.538,6	2.316	438.030	1,7	7,99
Urban Quarters	48.022,7	2.314	336.185	1,6	7,89
Urban Clusters	15.515,8	2.321	101.845	2,0	8,30
Recurring Sales	3.841,3	2.309	23.645	2,9	7,80
Non Core	1.612,8	1.475	12.896	4,9	7,09
Vonovia Deutschland	68.992,6	2.285	474.571	1,8	7,96
Vonovia Schweden	6.792,8	2.216	39.646	4,3	11,49
Vonovia Österreich	2.662,8	1.607	20.349	4,4	5,72
Vonovia gesamt	78.448,1	2.247	534.566	2,1	8,15

Um die Transparenz in der Darstellung des Portfolios zu erhöhen, gliedern wir unser Portfolio ergänzend nach 15 Regionalmärkten. Dabei handelt es sich um Kernstädte und deren Umland, vor allem Metropolregionen. Mit diesen

für Vonovia besonders relevanten Regionalmärkten nehmen wir eine Zukunftsperspektive ein und geben einen Überblick über unser strategisches Kernportfolio in Deutschland.

Verteilung des strategischen Wohnungsbestands nach Regionalmärkten

31.03.2025	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)**
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Regionalmarkt					
Berlin	22.782,6	2.678	138.372	0,8	8,00
Rhein-Main-Gebiet	6.445,1	2.784	35.825	2,2	9,80
Südliches Ruhrgebiet	5.107,0	1.909	42.808	2,4	7,37
Rheinland	5.001,9	2.377	31.233	1,9	8,43
Dresden	4.950,7	1.860	43.298	2,2	7,02
Hamburg	3.215,3	2.513	19.998	1,3	8,39
Hannover	2.813,9	1.980	21.975	2,4	7,76
Kiel	2.674,1	1.822	24.854	1,7	7,70
München	2.619,6	3.821	10.323	1,1	9,92
Stuttgart	2.219,1	2.638	13.084	1,6	9,14
Leipzig	2.044,3	1.951	14.758	2,9	6,96
Nördliches Ruhrgebiet	1.987,5	1.325	24.095	2,7	6,72
Bremen	1.390,1	1.929	11.627	2,2	6,98
Westfalen	1.109,1	1.791	9.402	2,7	7,45
Freiburg	731,3	2.723	3.840	0,8	8,85
Sonstige Strategische Standorte	3.293,0	1.903	26.877	3,5	7,82
Gesamt strategische Standorte Deutschland	68.384,5	2.291	472.369	1,8	7,96

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 3.883,5 Mio. €, davon 902,2 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 376,5 Mio. € Anlagen im Bau, 1.819,5 Mio. € Development, 362,6 Mio. € Pflege und Betreutes Wohnen (aufgegebene Geschäftsbereiche) und 422,7 Mio. € Sonstige.

** Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

534.566

 Schweden

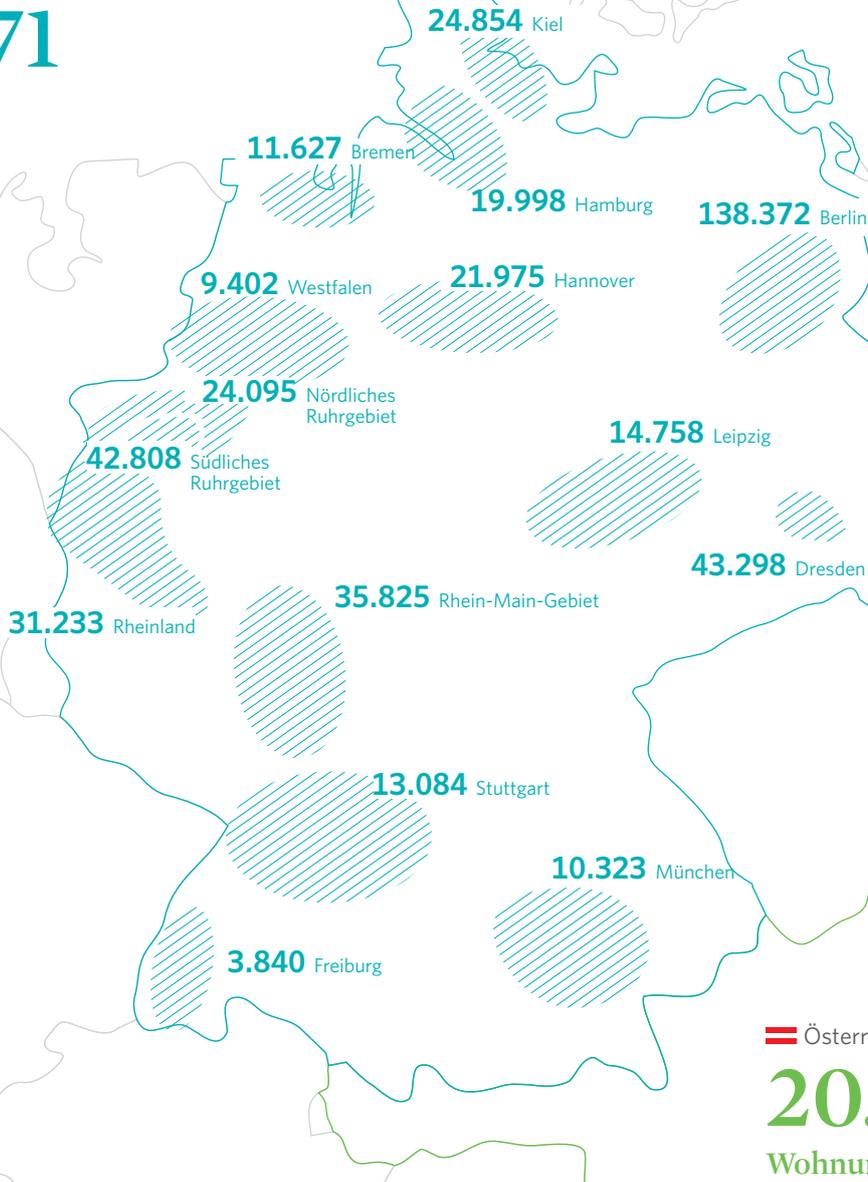
39.646

Wohnungen

 Deutschland

474.571

Wohnungen*



* Einschließlich 26.877 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 2.202 Wohneinheiten an Non-strategic Standorten.

Finanzkalender

Kontakt

7. Mai 2025

Veröffentlichung des 3-Monats-Zwischenberichts 2025

28. Mai 2025

Hauptversammlung (virtuell)

6. August 2025

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2025

5. November 2025

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2025

Alle bereits feststehenden Berichtstermine können Sie auch unserem [Finanzkalender](#) entnehmen.

Vonovia SE

Universitätsstraße 133
44803 Bochum
Tel. +49 234 314-0
Fax +49 234 314-1314
impressum@vonovia.de
www.vonovia.com

Ihre Ansprechpartner

Investor Relations

Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
Tel. +49 234 314-1629
Fax +49 234 314-2995
E-Mail: rene.hoffmann@vonovia.de

Unternehmenskommunikation

Klaus Markus
Leiter Unternehmenskommunikation
Tel. +49 234 314-1149
Fax +49 234 314-1309
E-Mail: klaus.markus@vonovia.de

Hinweis

Der Zwischenbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Zwischenbericht finden Sie auf der Internetseite unter www.vonovia.com.

EPRA ist eine eingetragene Marke der European Public Real Estate Association.

Disclaimer

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2023 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Zwischenbericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Zwischenbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Vonovia SE dar.

Impressum

Herausgeber:
Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung:
EnglishBusiness GmbH, Hamburg

Stand: Mai 2025
© Vonovia SE, Bochum

