

Presseinformation

Vonovia SE
Universitätsstraße 133
44803 Bochum

Klaus Markus
Leiter Konzernkommunikation
T +49 234 / 314 – 1149
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel
Leiterin
Corporate Media Relations
T +49 234 / 314 – 1909
nina.henckel@vonovia.de

www.vonovia.com

1. Quartal 2025

Starker Start in das Jahr und optimistischer Ausblick auf 2025 als Fundament für vorausschauende Nachfolgeplanung: Aufsichtsrat entscheidet, Luka Mucic als Nachfolger von Rolf Buch zum neuen CEO zu bestellen. Nach mehr als zwölf Jahren an der Spitze von Vonovia übergibt Rolf Buch am Ende des Jahres die Leitung von Europas führendem Wohnungsunternehmen.

- **Vorausschauende Nachfolgeplanung: Aufsichtsrat entscheidet einstimmig, Luka Mucic zum neuen CEO zu bestellen. Er soll Rolf Buch spätestens zum Jahreswechsel 2025/2026 folgen.**
- **Alle wirtschaftlichen Kennzahlen im ersten Quartal 2025 entwickeln sich positiv: EBITDA wächst um 15 %.**
- **Immobilienwert stabil; LTV pro forma bei 45,0 %.**
- **Prognose für Gesamtjahr 2025 bestätigt.**
- **Ausblick bis 2028: EBITDA-Wachstum um rund 30 % angestrebt.**

Bochum, 6. Mai 2025 – Der Aufsichtsrat der Vonovia SE („Vonovia“) hat heute einstimmig entschieden, Luka Mucic zum neuen CEO von Vonovia zu bestellen. Rolf Buch übergibt die Leitung des Unternehmens zum Jahresende. Er wird bis dahin die Verantwortung für Europas führenden Wohnungskonzern tragen und Luka Mucic in seine neue Rolle einführen.

Clara C. Streit, Vorsitzende des Aufsichtsrats von Vonovia: „Mit Luka Mucic konnten wir eine international erfahrene und bestens vernetzte Führungspersönlichkeit für die Führung von Vonovia gewinnen. Er verfügt aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit als Finanzvorstand und COO der SAP SE und seiner aktuellen Funktion als CFO und Executive Director der Vodafone Group plc über umfangreiche Kenntnisse sowohl im B2B als auch im B2C Geschäft. Seine Erfahrungen in Bezug auf den Einsatz digitaler Technologien und die Wertschöpfung durch strategische

Partnerschaften werden für die weitere Entwicklung von Vonovia sehr wertvoll sein. Wir freuen uns als Aufsichtsrat, dass Luka Mucic diese nächste Phase von Vonovia gestalten wird.“

„Bei Rolf Buch möchte ich mich auch im Namen des gesamten Aufsichtsrats sehr für die vertrauensvoll und konstruktiv geführte Nachfolgediskussion bedanken. Dieses Vorgehen steht für die Art der Führung, mit der er Vonovia in den vergangenen mehr als zwölf Jahren mit großer unternehmerischer Kraft und Verantwortung für die Mieterinnen und Mieter aufgebaut und geführt hat“, betont Streit. „Unter seiner Leitung hat sich Vonovia nach dem Börsengang zum Marktführer für Wohnen entwickelt. Er hat den Unternehmenswert vervielfacht, was bereits nach kurzer Zeit den Aufstieg in den DAX ermöglichte. Die Zinskrise haben Rolf Buch und sein Team sicher gemanagt und im vergangenen Jahr den Grundstein für neues Unternehmenswachstum gelegt. Das Unternehmen ist für die kommenden Jahre hervorragend aufgestellt.“

Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia: „Nach einer sehr langen Wachstumsphase und nachdem wir Vonovia sicher durch die Krise gebracht und die Weichen für neues, starkes Wachstum in neuen Geschäftsfeldern gestellt haben, ist für mich persönlich jetzt der richtige Zeitpunkt gekommen, um über meine Nachfolge als CEO zu sprechen und eine Entscheidung zu treffen. Vonovia war mehr als eine Dekade mein berufliches Zuhause, das ich nun zum Jahresende verlassen werde. Meine mehr als 12.000 Kolleginnen und Kollegen arbeiten tagtäglich mit Leidenschaft und großer Professionalität für die mittlerweile mehr als eine Million Menschen, die bei uns wohnen. Ich bin mir sicher, dass Luka Mucic Vonovia zusammen mit dem hervorragenden Managementteam erfolgreich in die Zukunft führen wird.“

„Wohnen ist und bleibt eine zentrale soziale Frage. Zu Beginn der neuen Legislatur gilt es nun, die Weichen für den notwendigen Neubau und einen möglichst klimaneutralen Wohnungsbestand, der bezahlbar bleibt, zu stellen. Es gibt noch viel tun“, ergänzt Buch.

Luka Mucic: „Nach beinahe 30 Jahren in der Technologie- und Telekommunikationsindustrie freue ich mich bereits sehr darauf, in meine Heimat zurückzukehren und gemeinsam mit dem gesamten Team von Vonovia für unsere Kunden zu arbeiten. Wohnen ist kein austauschbares Produkt. Menschen ein Zuhause zu bieten, geht mit einer hohen Verantwortung einher. Ich begegne dieser Aufgabe mit großem Respekt und möchte mich schon jetzt bei Rolf Buch für seine Bereitschaft bedanken, den Übergang in die neue Verantwortung zu begleiten.“

Vonovia SE
Universitätsstraße 133
44803 Bochum

Klaus Markus
Leiter Konzernkommunikation
T +49 234 / 314 - 1149
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel
Leiterin
Corporate Media Relations
T +49 234 / 314 - 1909
nina.henckel@vonovia.de

www.vonovia.com

Vonovia setzt mit Jahresauftakt 2025 erfolgreichen Startpunkt für Wachstumsstrategie 2028 und bestätigt Ausblick

Vonovia ist erfolgreich in das Geschäftsjahr 2025 gestartet. Der Zwischenbericht zum ersten Quartal 2025 zeigt eine positive Entwicklung in allen Geschäftsfeldern und unterstreicht die starke Position von Vonovia in einem herausfordernden Marktumfeld.

„Mitten in einem weltweit wirtschaftlich volatilen Umfeld verzeichnet Vonovia einen erfreulichen Jahresauftakt. Schon jetzt sehen wir: Unsere Strategie, die bis 2028 ein Wachstum des EBITDA von rund 30 % - vornehmlich aus den Non-Rental-Segmenten – vorsieht, funktioniert,“ sagt Rolf Buch. „Wir sind überzeugt, dass unser werthaltiges Immobilienportfolio in Kombination mit kontinuierlichen Investitionen in nachhaltiges und modernes Wohnen auch zukünftig ein Erfolgsrezept für Wachstum und steigende Erträge ist.“

Positive Ertragslage im ersten Quartal 2025

Das Adjusted EBITDA des Unternehmens erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 15,1 % auf 698,5 Mio. € (3M 2024: 607,0 Mio. €). Vor allem die Non-Rental Segmente sorgten für den deutlichen Ergebnisanstieg. Das Adjusted EBT lag mit 478,7 Mio. € um 14,9 % über dem Vorjahreswert (3M 2024: 416,5 Mio. €).

Im Vermietungsgeschäft (Segment Rental) lag das EBITDA mit 592,6 Mio. € nahezu auf Vorjahresniveau (3M 2024: 592,9 Mio. €). Eine positive Entwicklung, da der Bestand rund 9.000 Wohnungen weniger umfasst und Vonovia die Instandhaltungsaufwendungen auf 175,1 Mio. € gesteigert hat (3M 2024: 161,0 Mio. €).

Wie angekündigt, fährt das Unternehmen sein Investitionsprogramm aktuell wieder hoch. Modernisierungen führen zur Steigerung der Wohnqualität und zur langfristigen Werterhaltung des Portfolios. Die Gesamtleistung für Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau lag mit 409,6 Mio. € um 29,4 % über dem Vorjahreswert von 316,6 Mio. €.

Die organische Mietsteigerung betrug insgesamt 4,3 %. Der marktbedingte Beitrag lag bei 2,9 %; die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen ergab weitere 1,0 %. Zudem trugen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen mit 0,4 % zum Mietwachstum bei.

Vonovia SE
Universitätsstraße 133
44803 Bochum

Klaus Markus
Leiter Konzernkommunikation
T +49 234 / 314 – 1149
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel
Leiterin
Corporate Media Relations
T +49 234 / 314 – 1909
nina.henckel@vonovia.de

www.vonovia.com

Mit einer Leerstandsquote von nur 2,1 % ist der Immobilienbestand fast vollständig vermietet. Ebenfalls bemerkenswert ist die hohe Kundenzufriedenheit. Der Kundenzufriedenheitsindex CSI lag im ersten Quartal 2025 um 3,5 Prozentpunkte über dem Vergleichswert des Vorjahres und erreicht damit ein neues Allzeithoch für das erste Quartal.

„Unsere Mieterinnen und Mieter unterstreichen, dass sie mit unserem Service und unserem Produkt sehr zufrieden sind. Vor allem die zeitgemäße Kommunikation via App loben sie. Mit im Schnitt knapp 480 € für eine Zwei-Zimmer-Wohnung in guten urbanen Lagen stimmt bei uns auch der Preis. Die Sicherheit, nicht auf Eigenbedarf gekündigt werden zu können, spielt in diesen Zeiten ebenfalls eine immer wichtigere Rolle,“ erläutert Buch.

Das EBITDA-Wachstum im Segment Value-add auf 38,5 Mio. € (3M 2024: 11,5 Mio. €) ist insbesondere auf die erfolgreiche Steigerung von Modernisierungs- und Bestandsinvestitionen (+68,6 %) sowie eine positive Geschäftsentwicklung im Energievertrieb zurückzuführen.

Auch die Investitionen in Photovoltaik-Anlagen und Wärmepumpen sind gestiegen.

Die Entwicklung im Segment Recurring Sales belegt sehr deutlich die Wertstabilisierung. Mit einem Verkaufswert, der im ersten Quartal 2025 25 % über dem Buchwert liegt, verzeichnet Vonovia ein Plus im Ergebnis. Auch das Volumen der Einzelverkäufe ist deutlich gestiegen. Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag mit 19,1 Mio. € deutlich über dem Vergleichswert 2024 von 9,1 Mio. €.

Das Segment Development ist weiterhin durch hohe Bauzinsen und Preissteigerungen auf den Bau- und Rohstoffmärkten geprägt. Positiv wirkt sich der Verkauf von Grundstücken aus. Das Adjusted EBITDA lag bei 48,3 Mio. € (3M 2024: -6,5 Mio. €).

Der Verkehrswert des Immobilienbestands stieg aufgrund der Investitionen seit Jahresbeginn um 0,4 % auf rund 82,3 Mrd. €. Der Nettovermögenswert NTA wuchs um 2,3 % auf 38,1 Mrd. €, der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich im gleichen Zeitraum von 45,23 € auf 46,27 €. Der Verschuldungsgrad liegt pro forma vor Dividendenzahlungen bei 45,0 % und damit wieder im angestrebten Zielkorridor von 40 – 45 %.

Die führende Kennzahl für die Steuerung der Liquidität, der Operating Free Cash-Flow (OFCF), entwickelte sich deutlich positiv. Er stieg im ersten Quartal 2025 um 43,3 % auf 718,0 Mio. € (3M 2024: 501,0 Mio. €).

Vonovia SE
Universitätsstraße 133
44803 Bochum

Klaus Markus
Leiter Konzernkommunikation
T +49 234 / 314 – 1149
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel
Leiterin
Corporate Media Relations
T +49 234 / 314 – 1909
nina.henckel@vonovia.de

www.vonovia.com

Prognose 2025 und weiterer Ausblick bestätigt

Für das laufende Geschäftsjahr erwartet Vonovia ein Adjusted EBITDA zwischen 2,70 und 2,80 Mrd. € und ein Adjusted EBT in der Spanne von 1,75 bis 1,85 Mrd. €. Die Investitionen in Modernisierung, den Ausbau von Photovoltaik und den Neubau für den eigenen Bestand sollen auf rund 1,2 Mrd. € deutlich erhöht werden.

Der Wachstumskurs von Vonovia basiert – neben der geplanten Neueinstellung von rund 2.800 neuen Mitarbeitenden allein in 2025 – im Wesentlichen auf drei strategischen Initiativen: dem Ausbau der Segmente Value-add, Development und Recurring Sales, Investitionen in innovative Technologien und dem Drittmarktgeschäft.

Für das Jahr 2028 strebt Vonovia ein Adjusted EBITDA von 3,2 bis 3,5 Mrd. € an. Dazu sollen die Geschäftsfelder Value-add, Development und Recurring Sales bis 2028 insgesamt 20 bis 25 % beitragen. Die Investitionen sollen dafür auf bis zu 2 Mrd. € gegenüber 2024 verdoppelt werden.

Über 2045 hinaus plant Vonovia die noch bestehenden unvermeidbaren Restemissionen auszugleichen und somit eine CO₂-Intensität von Netto-Null zu erreichen.

Biografie Luka Mucic

Luka Mucic ist seit 2023 Chief Financial Officer und Mitglied des Board of Directors der Vodafone Group plc, London, sowie seit 2019 Mitglied des Aufsichtsrats der Heidelberg Materials AG.

Zuvor war Mucic von 2014 bis 2023 Finanzvorstand und von 2014 bis 2017 zugleich Chief Operating Officer der SAP SE.

Vor seiner Berufung in den Vorstand der SAP SE war Mucic in einer Vielzahl an Führungspositionen in der SAP Gruppe tätig, insbesondere von 2013 - 2014 als Head of Global Finance und Member of the Global Managing Board, von 2012-2013 als Chief Financial Officer des Unternehmensbereichs Global Customer Operations mit Verantwortung für alle Controlling- und Finanzaufgaben innerhalb der weltweiten SAP-Vertriebsorganisation, und von 2008 - 2012 als Chief Financial Officer der Region DACH (Deutschland, Österreich und Schweiz) sowie der SAP Deutschland AG&Co. KG. Davor verantwortete er innerhalb des Bereichs

Vonovia SE
Universitätsstraße 133
44803 Bochum

Klaus Markus
Leiter Konzernkommunikation
T +49 234 / 314 - 1149
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel
Leiterin
Corporate Media Relations
T +49 234 / 314 - 1909
nina.henckel@vonovia.de

www.vonovia.com

Seite 6 / 8

Global Finance and Administration der SAP u.a. Fusions- und Übernahmeaktivitäten, die Leitung des Bereichs Global Risk Management sowie der Rechtsabteilung der SAP Markets Europe GmbH.

Luka Mucic begann seine berufliche Laufbahn 1996 in der Rechtsabteilung der SAP AG. Er verfügt über einen gemeinschaftlichen Executive MBA Abschluss der Mannheim Business School und der ESSEC Paris, und hat an der Universität Heidelberg Rechtswissenschaften studiert und das zweite juristische Staatsexamen abgeschlossen.

Vonovia SE
Universitätsstraße 133
44803 Bochum

Klaus Markus
Leiter Konzernkommunikation
T +49 234 / 314 - 1149
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel
Leiterin
Corporate Media Relations
T +49 234 / 314 - 1909
nina.henckel@vonovia.de

www.vonovia.com

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	3M 2024	3M 2025	Veränderung	
				in %
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	607,0	698,5		15,1
Adjusted EBITDA Rental	592,9	592,6		-0,1
Adjusted EBITDA Value-add	11,5	38,5		>100
Adjusted EBITDA Recurring Sales	9,1	19,1		>100
Adjusted EBITDA Development	-6,5	48,3		-
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	416,5	478,7		14,9
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €*	0,51	0,58		13,8
Periodenergebnis	335,5	515,4		53,6
Operating Free Cash-Flow	501,0	718,0		43,3
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestands- investitionen und Neubau	316,6	409,6		29,4
davon Instandhaltung	161,0	175,1		8,8
davon Modernisierung und Bestandsinvestitionen	107,8	181,7		68,6
davon Neubau	47,8	52,8		10,5

Bilanzielle Kennzahlen 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	47,7	46,7		-1,0 pp
LTV pro forma in %	45,8	45,0		-0,8 pp

Nichtfinanzielle Kennzahlen	3M 2024	3M 2025	Veränderung	
				in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	613.306	607.404		-1,0
davon eigene Wohnungen	543.427	534.566		-1,6
davon Wohnungen Dritter	69.879	72.838		4,2
Anzahl verkaufter Wohnungen	2.816	6.060		>100
davon Recurring Sales	407	689		69,3
davon Non Core/Sonstiges	2.409	5.371		>100
Anzahl neu gebauter Wohnungen	845	86		-89,8
davon für den eigenen Bestand	153	38		-75,2
davon für den Verkauf an Dritte	692	48		-93,1
Leerstandsquote in %	2,2	2,1		-0,1 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	7,78	8,15		4,8
Mietsteigerung organisch in %	3,8	4,3		0,5 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m ² in Deutschland	7,67	7,96		3,8
CO ₂ -Intensität in Deutschland in kg CO _{2e} /m ²	31,7	31,0		-2,2
Mitarbeiter, Anzahl (Stichtag: 31. März)	11.999	12.306		2,6

* Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

Quartalsbericht finden Sie unter:

Deutsch: <https://report.vonovia.com/2025/q1/de/>

Englisch: <https://report.vonovia.com/2025/q1/en/>

Finanzkalender 2025:

28. Mai 2025: ordentliche Hauptversammlung

6. August 2025: Halbjahresbericht 2025

5. November 2025: Zwischenbericht 3. Quartal 2025

Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Europas führendes Wohnungsunternehmen. Mit 535.000 Wohnungseinheiten in Deutschland, Schweden und Österreich liegt der Fokus auf der Entwicklung und Vermietung moderner und energieeffizienter Wohnräume. Vonovia setzt auf Nachhaltigkeit als Kern ihrer Wachstumspolitik und bietet Mieterinnen und Mietern ein Zuhause mit hoher Wohnqualität und ausgezeichnetem Service.

Seit 2013 ist das in Bochum ansässige Unternehmen börsennotiert. Im September 2015 wurde die Aktie in den DAX aufgenommen. Außerdem gehört die Aktie der Vonovia SE zahlreichen weiteren nationalen und internationalen Indizes an, darunter 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. Vonovia beschäftigt rund 12.300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Vonovia SE
Universitätsstraße 133
44803 Bochum

Klaus Markus
Leiter Konzernkommunikation
T +49 234 / 314 - 1149
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel
Leiterin
Corporate Media Relations
T +49 234 / 314 - 1909
nina.henckel@vonovia.de

www.vonovia.com