

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

Ergebnis zum 1. Halbjahr 2025

Vonovia verzeichnet Gewinnwachstum von 11 % und hebt EBT-Prognose für 2025 um 100 Mio. € an

www.vonovia.com

- **Positive Entwicklung der wirtschaftlichen Kennzahlen im 1. Halbjahr 2025.**
- **Vermietungsgeschäft stabil; Kundenzufriedenheit auf Allzeithoch.**
- **Trendwende bestätigt: Immobilienwerte steigen im 1. Halbjahr (+1,3 %).**
- **Wachstumsinitiativen erfolgreich: Segmente Value-add, Development und Recurring Sales mit deutlichem Anstieg im Ergebnis.**

Bochum, 6. August 2025 – Die Vonovia SE schließt das erste Halbjahr 2025 mit einer positiven Entwicklung der wirtschaftlichen Kennzahlen ab. Für das Gesamtjahr 2025 hebt das Unternehmen seine Prognose für alle wesentlichen Kennzahlen an.

Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia: „Für Vonovia war das erste Halbjahr sehr erfolgreich. Wir haben den Schalter für mehr Wachstum im richtigen Moment umgelegt, unsere Strategie funktioniert und zeigt Effekte. Das sehen wir in dem stabilen Vermietungsgeschäft sowie in den deutlichen EBITDA-Steigerungen in den Bereichen Value-add, Development und Recurring Sales. Ebenso erfreulich: Bei den Immobilienwerten ist die Talsohle durchschritten. Wir verzeichnen seit Mitte 2024 einen positiven Aufwärtstrend, der merklich Fahrt aufnimmt. Wir sind auf dem besten Wege, das Potenzial von Vonovia voll auszuschöpfen.“

Gute wirtschaftliche Entwicklung über alle Segmente hinweg

Im ersten Halbjahr 2025 zeigen alle Segmente eine positive Entwicklung. Das Adjusted EBITDA Total steigt auf 1.419,0 Mio. € – ein Plus von 12 % im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum (H1 2024):

1.266,5 Mio. €). Das Adjusted EBT – die führende Kennzahl für die Rentabilitätssteuerung und Grundlage für die Dividende – liegt mit 984,3 Mio. € (+10,9 %) deutlich über dem Niveau des Vorjahreszeitraums (H1 2024: 887,2 Mio. €). Der Operating Free Cash-Flow entwickelt sich mit 1.171,7 Mio. € signifikant positiv im Vergleich zum Vorjahresperiode (+53,4 %).

Das Kerngeschäft mit der Vermietung und effizienten Bewirtschaftung von Wohnungen (Segment Rental) ist mit einem Ergebnis von 1.225,6 Mio. € unverändert stark (+2,9 %) – trotz eines verkaufsbedingt geringeren Wohnungsbestands von rund 10.000 Einheiten gegenüber dem Vorjahr – und spiegelt die ungebrochen hohe Nachfrage nach Mietwohnungen auf dem Markt wider. Das zeigt auch die Leerstandsquote von 2,1 %. Der Kundenzufriedenheitsindex CSI erreicht im ersten Halbjahr ein neues Allzeithoch.

Die organische Mietsteigerung (rollierend über zwölf Monate) liegt zum Ende des 1. Halbjahres 2025 bei 4,4 %. Die marktbedingte Mietsteigerung beträgt 2,9 %, die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen 1,2 %. Zudem tragen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen mit 0,3 % bei. Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete liegt konzernweit bei 8,22 € pro Quadratmeter. Im deutschen Portfolio sind es 8,05 €.

Die weiteren Segmente verzeichnen einen deutlichen Anstieg beim jeweiligen Adjusted EBITDA. So erreicht das Segment Value-add 100,7 Mio. € und liegt damit 77,3 % über dem Vorjahresniveau (H1 2024: 56,8 Mio. €). Diese Entwicklung basiert insbesondere auf den höheren Modernisierungs- und Bestandsinvestitionen sowie der positiven Geschäftsentwicklung im Energiegeschäft. Das geht einher mit dem Wachstumskurs 2028 des Unternehmens, bei dem Vonovia den Fokus unter anderem auf innovative Investitionen aus den Bereichen serielle Modernisierung und moderne Wärmeinfrastruktur legt.

Das Segment Recurring Sales kommt in der ersten Jahreshälfte auf ein Adjusted EBITDA von 38,7 Mio. € – und liegt damit 74,3 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums (H1 2024: 22,2 Mio. €). Höhere Verkaufsvolumina und höhere Verkaufsmargen sorgen für die positive Entwicklung. Auch hier schreitet Vonovia erfolgreich auf ihrem Wachstumspfad 2028 voran.

Das Segment Development ist mit einem Adjusted EBITDA von 54,0 Mio. € ebenfalls deutlich positiv und liegt damit signifikant über dem Vergleichswert des Vorjahres (H1 2024: -4,1 Mio. €). Zu dem

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

Ergebnisanstieg tragen unter anderem erfolgreiche Grundstücksverkäufe bei. Darüber hinaus hat Vonovia aus der bestehenden Development-Pipeline insgesamt 615 Wohnungen fertiggestellt (H1 2024: 1.655).

Rolf Buch: „Der Neubau entwickelt sich wie erwartet. Die zahlreichen Wohnbauprojekte, die wir in der ersten Jahreshälfte neu gestartet haben, sind ein wichtiger Schritt – sichtbar in den Fertigstellungen werden viele Projekte aber erst ab 2027. Dazu gehören auch besonders innovative Bauvorhaben wie unsere seriell gefertigten Holzneubauten in Berlin, wo wir ein Projekt im Juni begonnen haben und Baustart für das zweite im Oktober ist. So werden wir unseren Beitrag leisten, der Wohnungsnot in Deutschland zu begegnen.“

Die Non-Rental-Segmente tragen zusammen 193,4 Mio. € zum Gesamt-Adjusted-EBITDA bei, was einem Anteil von rund 14 % entspricht – im Geschäftsjahr 2024 lag der Anteil noch bei rund 9 %.

Zudem hat Vonovia im 1. Halbjahr ihr Investitionsprogramm wie angekündigt mit 856,4 Mio. € (+27,1 %) hochgefahren und deutlich mehr in Modernisierung, Instandhaltung und Neubau investiert (H1 2024: 673,8 Mio. €).

Bei der regulären Neubewertung verzeichnet der Immobilienbestand like-for-like ein Plus von 1,3 % – nach einem Plus von 0,5 % im 2. Halbjahr 2024. Diese Entwicklung bestätigt die vom Unternehmen erwartete Trendwende. Insgesamt liegt der Verkehrswert des Immobilienbestands Ende Juni bei rund 82,9 Mrd. €.

Vonovia hat im 1. Halbjahr Anleihen in Höhe von insgesamt mehr als 2,2 Mrd. € zu einem durchschnittlichen Zins von 1,52 % begeben – inklusive 1,3 Mrd. € in Wandelschuldverschreibungen. Der Verschuldungsgrad liegt pro forma bei 45,9 %. Die Ratings aller vier namhaften Kredit-Ratingagenturen sind unverändert und bestätigen somit die Kreditwürdigkeit des Unternehmens.

Prognose für Gesamtjahr 2025 erhöht

Auf Basis dieser wirtschaftlichen Entwicklung erhöht das Unternehmen seine Prognose für das Gesamtjahr 2025 für alle wesentlichen Kennzahlen: Die ursprüngliche Spanne des Adjusted EBT wird um 100 Mio. € angehoben und somit voraussichtlich in der Spanne zwischen rund 1,85 bis 1,95 Mrd. € erwartet. Für das Adjusted EBITDA rechnet Vonovia mit einem Wert in etwa am oberen Ende der Bandbreite von 2,7 bis 2,8 Mrd. €.

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

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 sowie Investitionen in innovative Technologien. Zudem plant Vonovia, ihr skalierbares Geschäftsmodell dem Drittmarkt anzubieten.

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 mehr als verdoppelt werden.

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. €	H1 2024	H1 2025	Veränderung in %
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.266,5	1.419,0	12,0
Adjusted EBITDA Rental	1.191,6	1.225,6	2,9
Adjusted EBITDA Value-add	56,8	100,7	77,3
Adjusted EBITDA Recurring Sales	22,2	38,7	74,3
Adjusted EBITDA Development	-4,1	54,0	-
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	887,2	984,3	10,9
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €*	1,09	1,20	9,9
Periodenergebnis	-529,2	811,2	-
Operating Free Cash-Flow**	763,9	1.171,7	53,4
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestands- investitionen und Neubau	673,8	856,4	27,1
davon Instandhaltung	332,3	356,5	7,3
davon Modernisierung und Bestandsinvestitionen	243,2	368,3	51,4
davon Neubau	98,3	131,6	33,9

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	31.12.2024	30.06.2025	Veränderung in % ****
Verkehrswert des Immobilienbestands	81.971,4	82.903,9	1,1
EPRA NTA	37.215,6	37.739,6	1,4
EPRA NTA pro Aktie in €***	45,23	45,16	-0,1
LTV in %	47,7	47,3	-0,4 pp
LTV pro forma in %	45,8	45,9	+0,1 pp

Nichtfinanzielle Kennzahlen	H1 2024	H1 2025	Veränderung in % ****
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	614.578	608.133	-1,0
davon eigene Wohnungen	542.881	533.064	-1,8
davon Wohnungen Dritter	71.697	75.069	4,7
Anzahl erworbener Einheiten	-	1.615	-
Anzahl verkaufter Einheiten	3.869	8.285	>100
davon Recurring Sales	921	1.134	23,1
davon Non Core/Sonstiges	2.948	7.151	>100
Anzahl neu gebauter Einheiten	1.655	615	-62,8
davon für den eigenen Bestand	637	335	-47,4
davon für den Verkauf an Dritte	1.018	280	-72,5
Leerstandsquote in %	2,2	2,1	-0,1 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	7,86	8,22	4,6
Mietsteigerung organisch in %	3,8	4,4	0,6 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m ² in Deutschland	7,73	8,05	4,1
CO ₂ -Intensität in Deutschland in kg CO _{2e} /m ²	31,5	31,4	-0,3
Mitarbeiter, Anzahl (fortgeführte Geschäftsbereiche / Stichtag: 30. Juni)	12.087	12.393	2,5

* Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

** Gemäß aktueller Kennzahldefinition inkl. Zwischengewinne/-verluste sowie Neuabgrenzung Kapitalbindung.

*** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

**** Soweit nicht anders ausgewiesen.

Quartalsbericht finden Sie unter:

Deutsch: <https://report.vonovia.com/2025/q2/de/>

Englisch: <https://report.vonovia.com/2025/q2/en/>

Finanzkalender 2025:

5. November 2025: Zwischenmitteilung 3. Quartal 2025

Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Europas führendes Wohnungsunternehmen. Mit 533.000 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. Im Rahmen ihrer Wachstumsstrategie 2028 wird Vonovia die Segmente Value-add, Development und Recurring Sales stärken, innovative Technologien mit dem Fokus auf serieller Modernisierung, modularen Neubau und moderner Wärmeinfrastruktur vorantreiben und ihr skalierbares Modell auch dem Markt anbieten.

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 Europe 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