

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 30. September 2025

Hohe Dynamik: Vonovia wächst wieder so stark wie vor der Krise

- **Wachstum des Adjusted EBITDA um ca. 175 Mio. € für 2025 bestätigt; 2026 EBITDA-Wachstum von rund 200 Mio. € erwartet.**
- **Starke Entwicklung in den ersten 9 Monaten 2025: Alle wesentlichen wirtschaftlichen Kennzahlen positiv.**
- **Kundenzufriedenheitsindex CSI auf Rekordhoch.**
- **Neubau erfüllt hohe Erwartungen: 1.555 Wohnungen fertiggestellt, 1.600 Bauprojekte neu gestartet.**
- **Verschuldung nah am Zielkorridor; Operating Free Cash-Flow mit deutlichem Plus; Investitionen deutlich gesteigert.**

Bochum, 5. November 2025 – Die Vonovia SE („Vonovia“) ist zurück auf ihrem dynamischen Wachstumskurs und wächst wieder so schnell wie vor der Krise. Die ersten neun Monate 2025 zeigen eine starke Geschäftsentwicklung: Alle wesentlichen wirtschaftlichen Kennzahlen verzeichnen ein Plus. Für 2025 bestätigt das Unternehmen die erhöhte Prognose und erwartet für 2026 ein EBITDA-Wachstum von rund 200 Mio. €.

„Nach drei Jahren der Stagnation wachsen wir jetzt wieder mit hoher Dynamik – wie vor der Krise. Der starke Anstieg im Operating Free Cash-Flow gibt uns unternehmerischen Freiraum. Die Kundenzufriedenheit ist auf Rekordhoch. Basis für die erfolgreiche Unternehmensentwicklung ist unsere klare Strategie: Während 12 erfolgreicher Jahre an der Börse haben wir den Beweis erbracht, dass unser skalierendes Geschäftsmodell trägt und wir neben der Vermietung ein starkes Dienstleistungsgeschäft aufgebaut haben.“

www.vonovia.com

Wir haben unsere Position als das wertvollste Immobilienunternehmen Europas, Impulsgeber für die Branche und attraktiver Partner für Investoren bestätigt“, bilanziert Rolf Buch bei seiner letzten Präsentation der Geschäftsergebnisse als Vorstandsvorsitzender von Vonovia.

Starke Entwicklung im Kerngeschäft; Operating Free Cash-Flow steigt signifikant

Zwischen Januar und September 2025 verzeichnet das Kerngeschäft Vermietung mit einem Adjusted EBITDA in Höhe von 1.847,0 Mio. € ein Plus von 2,5 % (9M 2024: 1.801,9 Mio. €) – bei einem um rund 9.000 Wohnungen kleineren Bestand und höheren Instandhaltungsaufwendungen. Seit 2013 hat Vonovia die EBITDA-Marge von 61 % auf 80 % gesteigert. Das Adjusted EBT wächst um 6,8 % auf 1.456,2 Mio. € (9M 2024: 1.363,9 Mio. €). Der Operating Free Cash-Flow steigt um 27,4 % auf 1.475,3 Mio. € (9M 2024: 1.157,8 Mio. €).

Der Leerstand bleibt mit 2,2 % auf Vollvermietungs niveau. Seit Börsengang im Jahr 2013 ist der Kundenzufriedenheitsindex CSI um 25 % gestiegen. Die organische Mietsteigerung liegt Ende September 2025 bei 4,2 %. Die marktbedingte Mietsteigerung beträgt 2,8 %, die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen 1,0 %. Zudem tragen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen mit 0,4 % bei. Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete liegt konzernweit bei 8,28 € pro Quadratmeter. Im deutschen Portfolio sind es 8,11 €.

Zwischen Januar und September 2025 investiert Vonovia insgesamt 1.356,5 Mio. € in Bestand und Neubau, ein Plus von 29,0 % (9M 2024: 1.051,3 Mio. €). Das Unternehmen steigert dabei die Instandhaltungsleistungen um rund 8 % auf 565,1 Mio. €. In die Modernisierung fließen 590,5 Mio. €, in den Neubau 200,9 Mio. €. Insgesamt stellt Vonovia 1.555 Wohnungen fertig und startet den Neubau von 1.600 Wohnungen. „Der Bauturbo ist ein erster Durchbruch für mehr Wohnungsbau, weil er das Bauen vereinfacht und beschleunigt. Jetzt müssen die Kommunen Bauland ausweisen und schnell die Genehmigungen erteilen. Gleichzeitig sind wir Unternehmen in der Verantwortung, günstiger zu bauen“, sagt Rolf Buch.

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

Strategisches Wachstum weiter auf Kurs

Vonovia hat das EBITDA-Ergebnis der Bereiche Value-add, Development und Recurring Sales zusammengekommen deutlich gesteigert. Zusätzlich zum Vermietungsgeschäft tragen die Non-Rental-Segmente insgesamt 267,7 Mio. € zum Gesamt-Adjusted-EBITDA bei, was einem Anteil von rund 13 % entspricht – im Geschäftsjahr 2024 lag der Anteil noch bei rund 9 %. Im Segment Value-add tragen vor allem höhere Investitionen in Modernisierung und Bestand (+44 %) sowie die positive Geschäftsentwicklung im Energievertrieb zum leichten Ergebnisanstieg bei. Im deutlichen Plus im Segment Recurring Sales zeigen sich die erfolgreichen Verkäufe mit einem Verkehrswert-Step-up von 31,2 %. Im Zuge der Wachstumsstrategie hat Vonovia im Drittmarkt das erste Projekt „Manage to Green“ mit 134 Wohnungen erworben, das nun für den Wiederverkauf energetisch saniert wird. Im Segment Development liegt das Ergebnis mit 61 Mio. € ebenfalls gut im Plus.

Klimaneutrale Gebäude bis 2045

Seit 2013 hat Vonovia mehr als 10 Mrd. € in die eigenen Quartiere und in den Neubau investiert. Die CO₂-Intensität im Bestand konnte in dieser Zeit um rund 44 % gesenkt werden.

Vonovia hält auch weiterhin an dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands fest. Mit Erfolg: Zwischen Januar und September 2025 sinkt die CO₂-Intensität des deutschen Portfolios im Vorjahresvergleich erneut um 1,3 % auf 30,7 kg CO₂e/m². Ein weiterer Meilenstein auf dem Klimapfad ist die kürzlich vereinbarte Partnerschaft mit der Enercube GmbH und der DFA Demonstrationsfabrik Aachen GmbH zur Serienproduktion eines innovativen Wärmepumpen-Systems für Mehrfamilienhäuser. Bis Ende 2029 sollen mehr als 1.000 Wärmepumpen-Cubes in Aachen gebaut und dann deutschlandweit in den Quartieren von Vonovia installiert werden. Damit werden künftig 20.000 Wohnungen unabhängig von Gas und Öl beheizt.

Finanzierungen erfolgreich; Verschuldung nah am Zielkorridor

Vonovia hat zwischen Januar und September Anleihen in Höhe von insgesamt rund 2,71 Mrd. € zu einem durchschnittlichen Zins von 1,93 % begeben – inklusive 1,3 Mrd. € in Wandelschuldverschreibungen und der ersten beiden Bonds in australischen Dollar mit einem Volumen von zirka 475 Mio. €. Der Verschuldungsgrad pro forma liegt bei 45,7 % (31.12.2024: 45,8 %). Die Ratings aller vier namhaften Kredit-Ratingagenturen sind unverändert.

Erhöhte Prognose für Gesamtjahr 2025 final bestätigt

Das Unternehmen bestätigt die erhöhte Prognose für das Gesamtjahr 2025 für alle wesentlichen Kennzahlen: Für das Adjusted EBITDA rechnet Vonovia mit einem Wert von in etwa 2,8 Mrd. € (ca. +175 Mio. €). Das Adjusted EBT wurde zum Halbjahr 2025 um 100 Mio. € angehoben und liegt voraussichtlich bei rund 1,9 Mrd. €.

Erster Ausblick: 2026 weiterer EBITDA-Anstieg erwartet

Für das Jahr 2026 erwartet Vonovia ein Adjusted EBITDA von voraussichtlich 2,95 bis 3,05 Mrd. € und ein Adjusted EBT von voraussichtlich 1,9 bis 2,0 Mrd. €. Das ist gegenüber 2025 ein EBITDA-Anstieg von rund 200 Mio. €.

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	9M 2024	9M 2025	Veränderung in %
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.986,7	2.114,7	6,4
Adjusted EBITDA Rental	1.801,9	1.847,0	2,5
Adjusted EBITDA Value-add	145,9	150,1	2,9
Adjusted EBITDA Recurring Sales	38,9	56,6	45,5
Adjusted EBITDA Development	0,0	61,0	-
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.363,9	1.456,2	6,8
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €*	1,67	1,76	5,5
Periodenergebnis	-592,1	3.408,6	-
Operating Free Cash-Flow**	1.157,8	1.475,3	27,4
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau (to hold)	1051,3	1.356,5	29,0
davon Instandhaltung	523,8	565,1	7,9
davon Modernisierung und Bestandsinvestitionen	410,2	590,5	44,0
davon Neubau	117,3	200,9	71,3

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	31.12.2024	30.09.2025	Veränderung in % ****
Verkehrswert des Immobilienbestands	81.971,4	83.182,6	1,5
EPRA NTA	37.215,6	37.596,6	1,0
EPRA NTA pro Aktie in €***	45,23	44,72	-1,1
LTV pro forma in %	45,8	45,7	-0,1 pp

Nichtfinanzielle Kennzahlen	9M 2024	9M 2025	Veränderung in % ****
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	614.977	608.250	-1,1
davon eigene Wohnungen	541.619	532.558	-1,7
davon Wohnungen Dritter	73.358	75.692	3,2
Anzahl erworbener Einheiten	-	1.694	-
Anzahl verkaufter Einheiten	5.429	9.038	66,5
davon Recurring Sales	1.516	1.553	2,4
davon Non Core/Sonstiges	3.913	7.485	91,3
Anzahl neu gebauter Einheiten	2.409	1.555	-35,5
davon für den eigenen Bestand	875	531	-39,3
davon für den Verkauf an Dritte	1.534	1.024	-33,2
Leerstandsquote in %	2,1	2,2	0,1 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m²	7,94	8,28	4,3
Mietsteigerung organisch in %	3,8	4,2	0,4 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m² in Deutschland	7,81	8,11	3,8
CO ₂ -Intensität in Deutschland in kg CO _{2e} /m²	31,1	30,7	-1,3
Mitarbeiter, Anzahl (fortgeführte Geschäftsbereiche / Stichtag: 30. September)	12.010	12.521	4,3

* Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

** Gemäß aktueller Kennzahlendefinition inkl. Zwischengewinne/-verluste sowie Neubegrenzung Kapitalbindung.

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

**** Soweit nicht anders ausgewiesen.

Quartalsbericht finden Sie unter:

Deutsch: <https://report.vonovia.com/2025/q3/de/>

Englisch: <https://report.vonovia.com/2025/q3/en/>

Weitere Informationen sowie Foto- und Videomaterial finden Sie im Pressebereich und in der Mediathek.

Finanzkalender 2026:

19. März 2026: Geschäftsbericht 2025

7. Mai 2026: Zwischenbericht 1. Quartal 2026

21. Mai 2026: ordentliche Hauptversammlung

5. August 2026: Halbjahresbericht 2026

4. November 2026: Zwischenbericht 3. Quartal 2026

Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Europas führendes Wohnungsunternehmen. Mit rund 533.000 Wohnungen in Deutschland, Schweden und Österreich liegt der Fokus auf der Entwicklung und Vermietung moderner und energieeffizienter Wohnräume. Vonovia setzt auf Nachhaltigkeit als Kern ihrer Wachstums politik 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 12.500 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