

Bilanzpressekonferenz Geschäftsjahr 2025

Vonovia SE

Bochum, 19. März 2026

Anhang

Bilanzpressekonferenz Geschäftsjahr 2025 der Vonovia SE

Bochum, 19. März 2026

Ertrag und Cash-Flow.

Adj. EBT und bereinigtes Periodenergebnis für Aktionäre: Wachstum im mittleren einstelligen Bereich.

Ertrag			
in Mio. € (sofern nicht anders angegeben)	2025	2024 ¹	Delta (%)
Adj. EBITDA Rental	2.445,0	2.385,7	+2,5
Adj. EBITDA Value-add	197,5	168,4	+17,3
Adj. EBITDA Recurring Sales	83,2	57,6	+44,4
Adj. EBITDA Development	75,1	30,1	>100
Adj. EBITDA Total	2.800,8	2.641,8	+6,0
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-739,9	-709,0	+4,4
Planmäßige Abschreibungen	-116,7	-112,7	+3,5
Konzerninterne Gewinne (-)/Verluste (+)	-39,9	-3,8	>100
Adj. EBT	1.904,3	1.816,3	+4,8
Adj. EBT je Aktie²	2,29	2,22	+3,1
Steueraufwand (Kerngeschäft)	-197,8	-210,6	-6,1
Minderheiten	-165,5	-142,7	+16,0
Bereinigtes Periodenergebnis für die Aktionäre	1.541,0	1.463,0	+5,3
Bereinigtes Periodenergebnis für die Aktionäre je Aktie²	1,85	1,79	+3,6

Operating Free Cash-Flow			
in Mio. € (sofern nicht anders angegeben)	2025	2024	Delta (%)
Adj. EBT	1.904,3	1.816,3	+4,8
Planmäßige Abschreibungen	116,7	112,7	+3,5
Veränderung Netto-Umlaufvermögen Development to Sell / Manage to Green ³	138,3	185,2	-25,3
Buchwert der verkauften Immobilien (Kerngeschäft)	338,5	387,6	-12,7
Substanzwahrende Investitionen	-327,1	-294,2	+11,2
Dividenden und Auszahlungen an Minderheiten	-202,9	-143,7	+41,2
Ertragsteuern gemäß Kapitalflussrechnung (ohne Steuern auf Nicht-Kerngeschäft)	-229,2	-235,5	-2,7
Konzerninterne Gewinne/Verluste ³	39,9	3,8	>100
Operating Free Cash-Flow (OFCF)³	1.778,5	1.832,2	-2,9

¹ Gemäß aktueller KPI-Definition. Entwicklung des bereinigten EBITDA +16,7 Mio. €. ² Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl dividendenberechtigter Aktien. ³ Gemäß aktueller KPI-Definition (einschließlich konzerninterner Gewinne/Verluste sowie Konkretisierung Nettoumlaufvermögen).



Zusätzlicher KPI für mehr Transparenz.

Bereinigtes Periodenergebnis für die Aktionäre.

Überleitung vom Adj. EBITDA

Adj. EBITDA Total

- Bereinigtes Netto-Finanzergebnis
- Planmäßige Abschreibungen
- Konzerninterne Gewinne (-) / Verluste (+)

= Adj. EBT

- Steueraufwand (Kerngeschäft)
- Minderheitenanteile

= Bereinigtes Periodenergebnis für die Aktionäre

} Wichtigster KPI zur Darstellung der Ertragskraft des Unternehmens.

} Zusätzliche Angaben (Ist-Zahlen und Prognosen).

Zusätzliche KPIs.

	2025	2024	Delta
Wohnungen	530.979	539.753	-1,6 %
Monatliche Ist-Miete in €/m²	8,38 €	8,01 €	+4,6 %
Organische Mietsteigerung	4,1 %	4,1 %	-
Leerstandsquote	2,1 %	2,0 %	+0,1 %p
Verkehrswert Immobilienbestand (Gesamtportfolio)	84,4 Mrd. €	82,0 Mrd. €	+3,0 %
Verkehrswert/m² (Standing Portfolio)	2.324 €	2.230 €	+4,2 %
Wertsteigerung (netto, ohne Investitionen), I-f-I	1,8 %	-1,9 %	-
Wertsteigerung (brutto, mit Investitionen), I-f-I	3,1 %	- 0,9 %	-
EBITDA operative Marge ¹	79,1 %	79,9 %	-0,8 %p
EPRA NTA pro Aktie	46,28 €	45,23 €	+2,3 %
LTV	45,4 %	45,8 % ²	-0,4 %p
ND/EBITDA	13,8x	14,5x ²	-0,7x
ICR (Adj. EBITDA Total/Bereinigtes Netto-Finanzergebnis)	3,8x	3,7x	+0,1x
Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI)	106 %	104 %	+2 %p
Mitarbeiter	12.708	12.056	+5,4 %

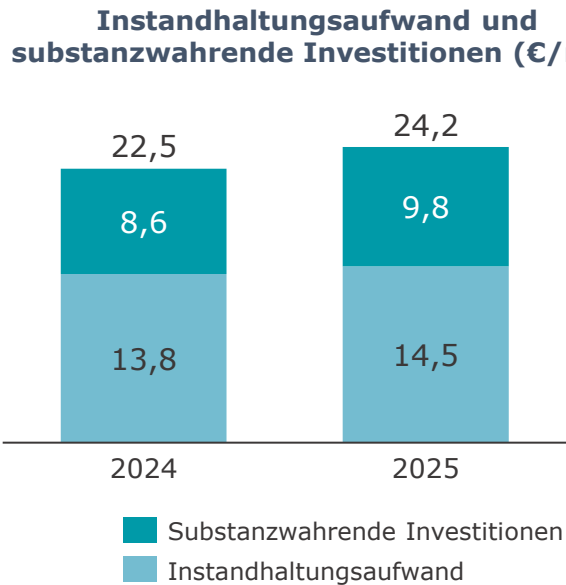
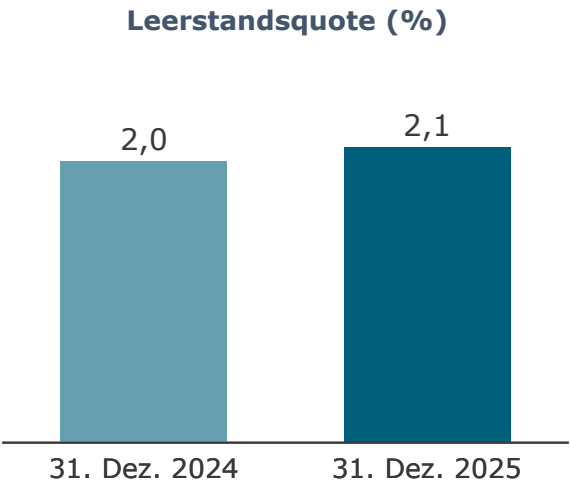
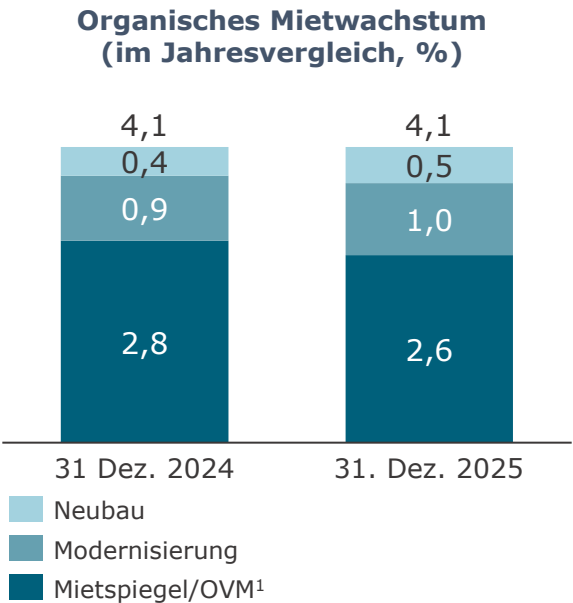
¹ Portfolio Deutschland (Adj. EBITDA Rental + Adj. EBITDA Value-add - konzerninterne Gewinne) / Mieteinnahmen. ² pro Forma.

Segment Rental.

Geschäftsjahr 2025 – Erfolgsparameter bleiben intakt.

- Das Adj. EBITDA stieg trotz eines um rund 9.000 Einheiten kleineren Bestands um +2,5 %.
- Immobilienbestand nahezu vollvermietet.
- Fluktuation bleibt auf niedrigem Niveau.

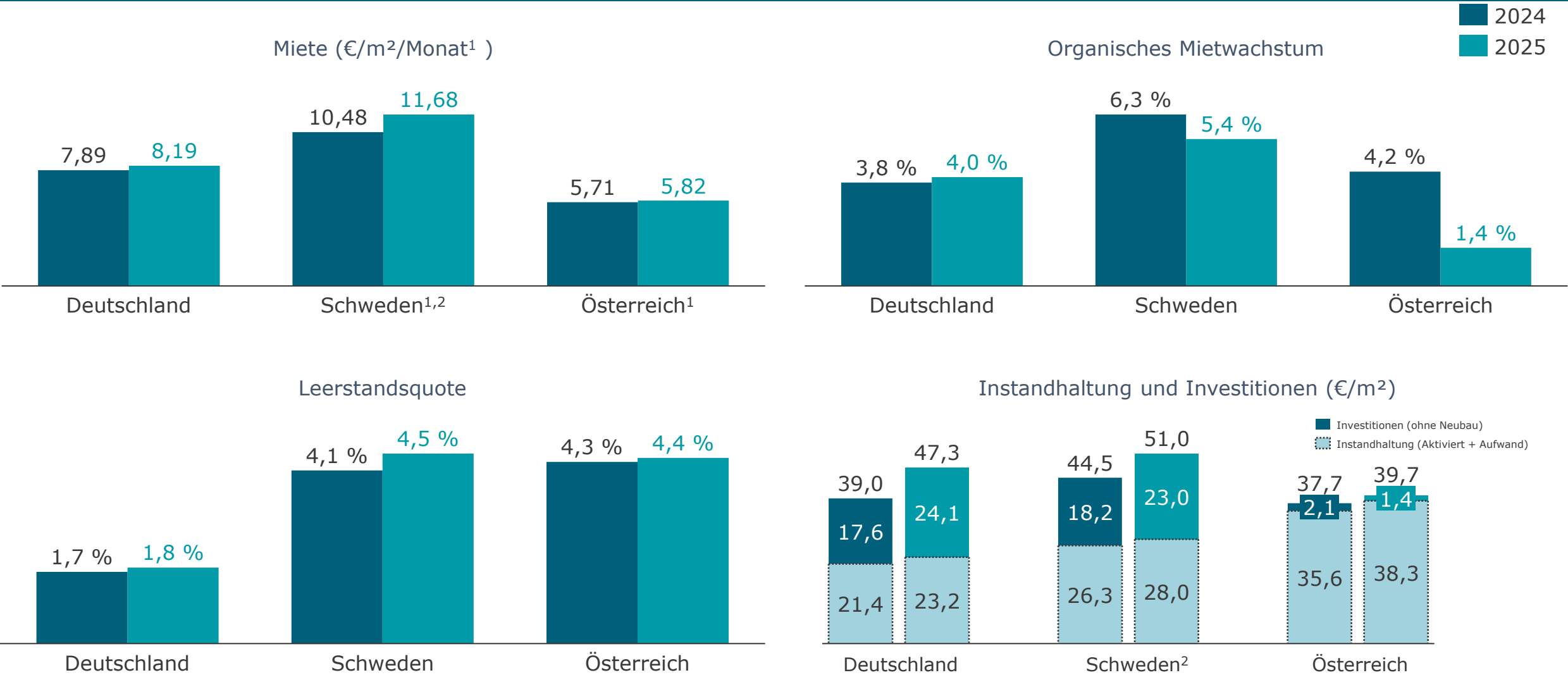
Segment Rental (Mio. €)	2025	2024	Delta (%)
Mieteinnahmen	3.417,2	3.323,5	+2,8
Instandhaltungsaufwand	-484,1	-470,5	+2,9
Operative Kosten	-488,1	-467,3	+4,5
Adj. EBITDA Rental	2.445,0	2.385,7	+2,5



¹ OVM = ortsübliche Vergleichsmiete.

Entwicklung in Deutschland, Schweden und Österreich.

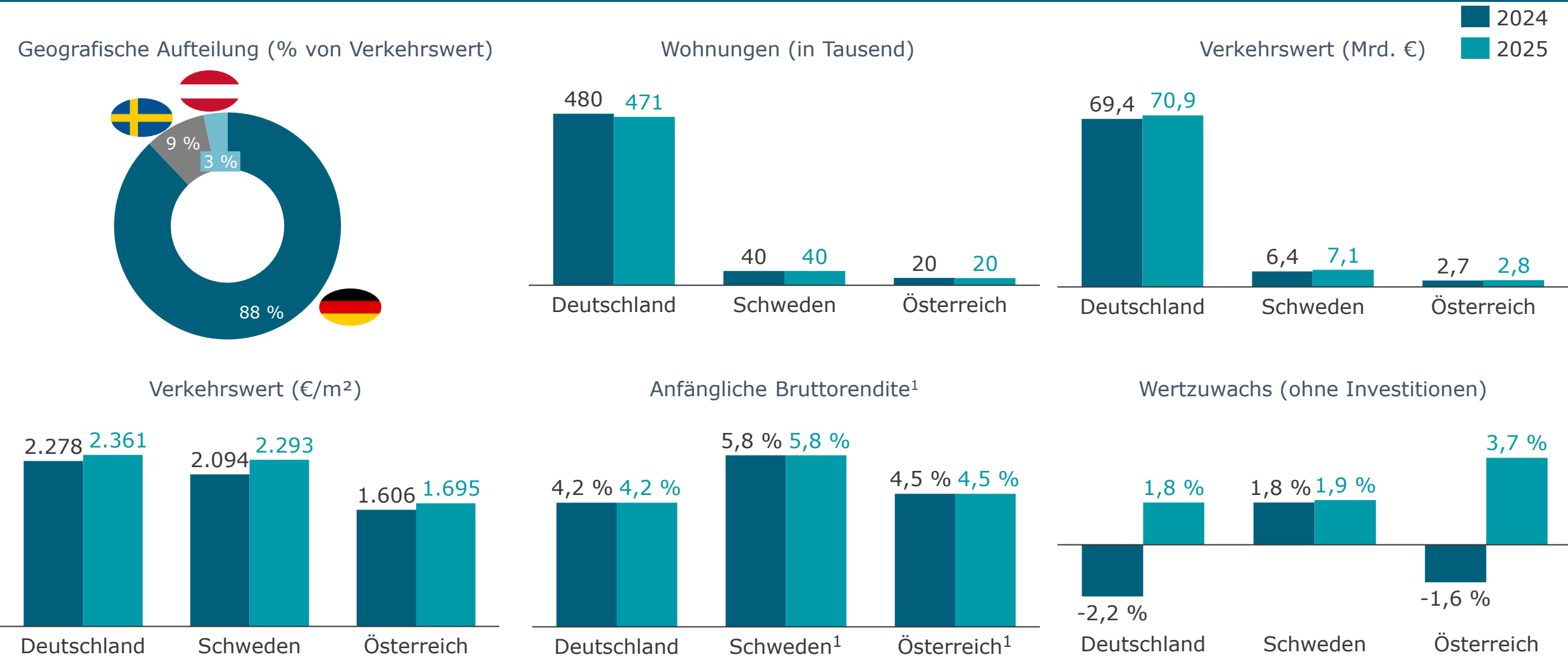
Mehr Transparenz über die Bewirtschaftung.



¹ Österreich und Schweden sind nicht vollständig mit Deutschland vergleichbar, da Schweden Nebenkosten und Österreich Instandhaltungs- und Modernisierungsbeiträge der Mieter berücksichtigt. Die Daten basieren auf dem Mietniveau, das nicht an die deutsche Definition angepasst ist. ² Nicht um Wechselkursschwankungen bereinigt.

Entwicklung in Deutschland, Schweden und Österreich.

Mehr Transparenz über das Portfolio.



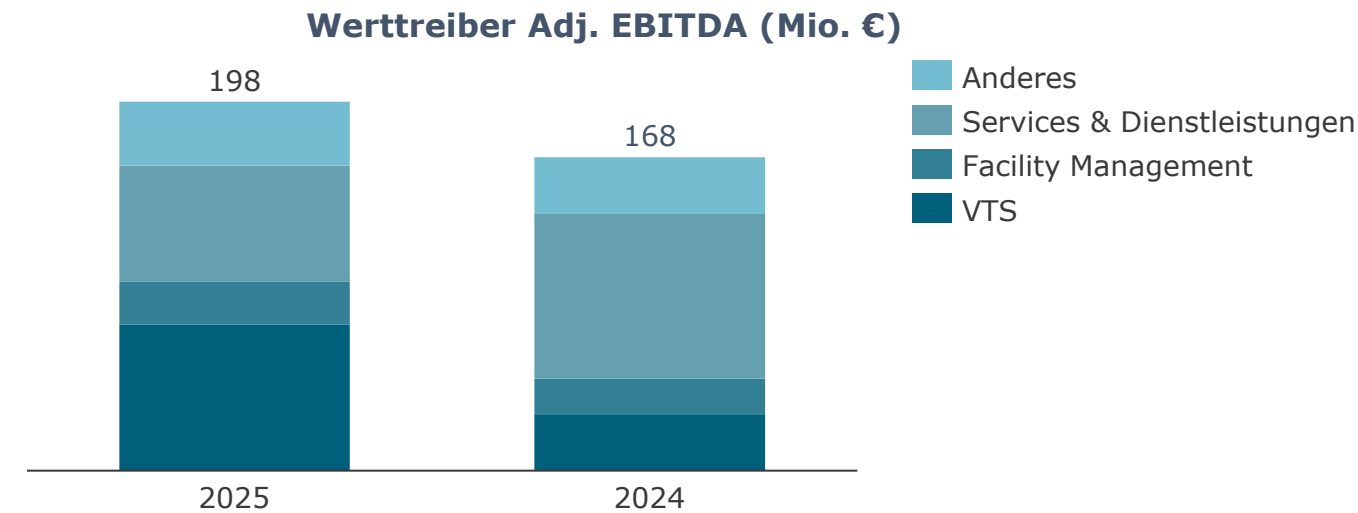
¹ Österreich und Schweden sind nicht vollständig mit Deutschland vergleichbar, da Schweden Nebenkosten und Österreich Instandhaltungs- und Modernisierungsbeiträge der Mieter berücksichtigt. Die Daten basieren auf dem Mietniveau, das nicht an die deutsche Definition angepasst ist.

Segment Value-add.

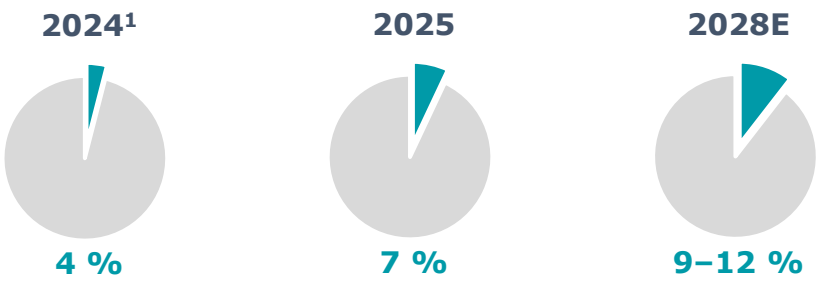
Geschäftsjahr 2025 – Wachstumsinitiativen auf gutem Kurs.

- Internes Umsatzwachstum durch höheres Investitionsvolumen, von dem die Handwerkerorganisation VTS profitiert.
- Der externe Umsatzvergleich zum Vorjahr wurde durch einmalige Effekte aus dem Mietvertrag für das Koaxialnetzwerk im Jahr 2024 (58 Mio. €) beeinflusst; bereinigt um diesen einmaligen Effekt steigt der externe Umsatz um 15 %.
- Positive Entwicklung im Energiegeschäft.

Segment Value-add (Mio. €)	2025	2024	Delta (%)
Umsatz	1.471,5	1.359,4	+8,2
davon externe Erlöse	139,5	179,6	-22,3
davon interne Erlöse	1.332,0	1.179,8	+12,9
Operative Kosten	-1.274,0	-1.191,0	+7,0
Adj. EBITDA Value-add	197,5	168,4	+17,3



Adj. EBITDA Value-add in % des Adj. EBITDA Total



¹ Ohne Berücksichtigung des Mietvertrags für das Koaxialnetzwerk für 2024.

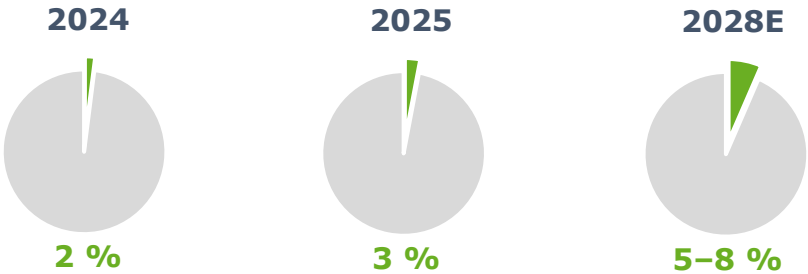
Segment Recurring Sales.

Geschäftsjahr 2025 – Rentabilität gesteigert.

- Verkäufe und Umsatz weitgehend stabil; Bruttogewinn und Fair-Value-Step-up höher als im Vorjahr.
- Wachsende Nachfrage in einem Umfeld von Wohnungsmangel, stabilen Zinsen und Steuervorteilen.
- Ziel: Fair Value Step-up von 30–35 %.
- Zukünftige Veräußerungsgewinne aus dem Kauf, der Modernisierung und dem Verkauf von Immobilien („Manage to Green“) werden in diesem Segment ausgewiesen.
- Ziel: Verkauf von 3.000 bis 3.500 Wohnungen pro Jahr. Potenzial von von rund 40.000 Wohnungen.

Segment Reccurring Sales (Mio. €)	2025	2024	Delta (%)
Verkaufte Einheiten	2.333	2.470	-5,5
Umsatz	439,6	441,3	-0,4
Fair Value	-333,5	-359,8	-7,3
Bruttogewinn	106,1	81,5	+30,2
Fair Value Step-up	31,8 %	22,6 %	+9,2 %p
Vertriebskosten	-22,9	-23,9	-4,2
Adj. EBITDA Recurring Sales	83,2	57,6	+44,4

Adj. EBITDA Recurring Sales in % des Adj. EBITDA Total

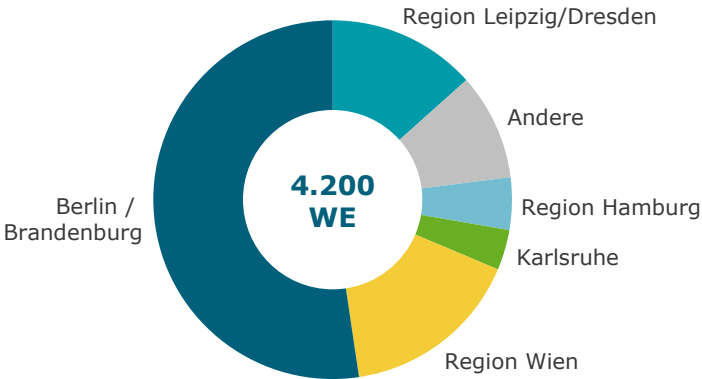


Segment Development.

Geschäftsjahr 2025 – auf Wachstumskurs.

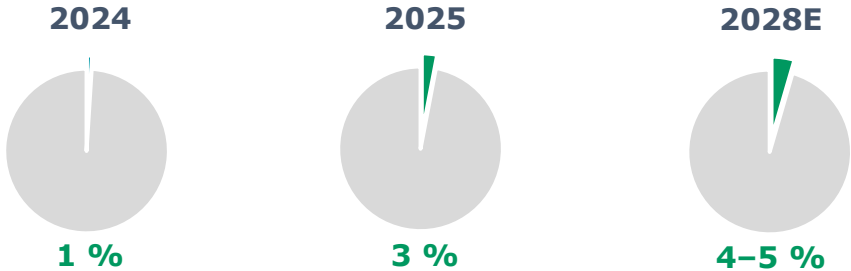
- Senkung der Baukosten durch reduzierte Komplexität, höhere Standardisierung und innovative Bauweisen auf Kurs.
- Initiativen der neuen Bundesregierung, um Baukosten zu reduzieren, unterstützen unsere Strategie. Baukosten von 3.600 €/m² statt 5.000 €/m² vergrößern den Markt.
- Erste Projekte in Berlin und Dresden mit Baukosten von ~3.600 €/m² (alles inklusive) im Bau.
- Development to Sell mit Bruttomargen von ~20 %. Bis 2028 Investitionen von ~1 Mrd. € pro Jahr.
- Development to Hold mit Bruttoerträgen von ~5 %: Investitionen von ~250 – 300 Mio. € pro Jahr.

Im Bau – Regionale Aufteilung



Segment Development (Mio. €)	2025	2024	Delta (%)
Umsatz Verkauf Development to Sell	422,2	889,4	-52,5
Herstellkosten Development to Sell	-323,1	-813,8	-60,3
Buchwert verkaufte Development to Sell Immobilien	-5,0	-27,8	-82,0
Bruttogewinn Development to Sell	94,1	47,8	+96,9
Bruttomarge Development	22,3 %	5,4 %	+16,9 %p
Mieteinnahmen Development	11,0	7,3	+50,7
Operative Kosten Development ¹	-30,0	-25,0	+20,0
Bereinigtes EBITDA Development	75,1	30,1	>100

Adj. EBITDA Development in % des Adj. EBITDA Total

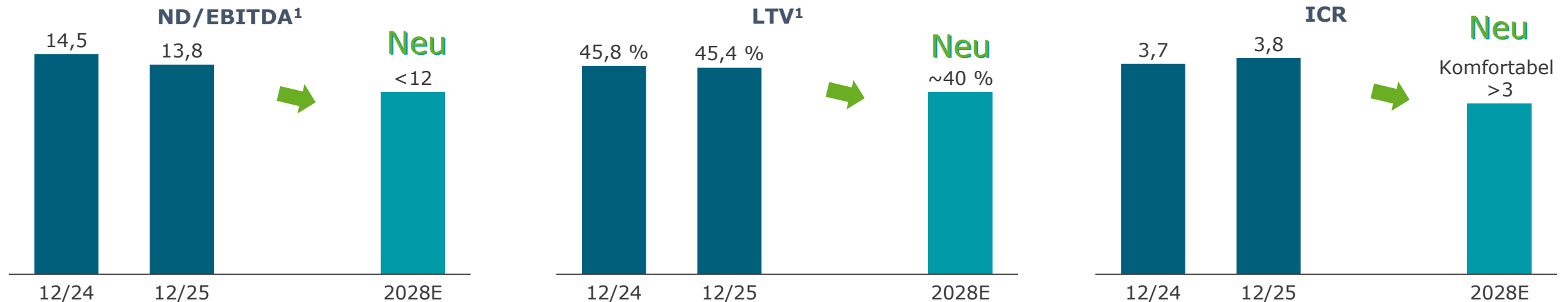


¹ Inkl. Anpassungen für Wertminderungen/Neubewertungen bei Development-to-Sell-Projekten (2024: +16,7 Mio. €).

Finanzielle KPIs.

Festlegung ehrgeizigerer Verschuldungsziele.

- Ehrgeizigere KPI-Ziele für ND/EBITDA und LTV bis Ende 2028.
- Im November Emission von EUR-Anleihen im Wert von 2,25 Mrd. EUR in drei Tranchen mit Laufzeiten von 7, 11 und 15 Jahren und einem durchschnittlichen Kupon von 3,96 %.
- Teilrückkauf von vier Anleihen im November für 560 Mio. €.
- Seit Jahresbeginn Emission von Anleihen in CHF/JPY zur weiteren Diversifizierung (währungsgesichert).



¹ Dezember 2024 pro-forma-Zahlen.

Sie haben
Fragen oder
Anregungen?
**Sprechen Sie
uns gerne an!**

www.vonovia.de/presse
presse@vonovia.de



Nina Henckel

Leiterin Corporate Media

Finanzen
Unternehmensstrategie
Wohnungspolitik
Kultur

Tel: 0234 314 – 1909
Nina.Henckel@vonovia.de



Marc Friedrich

Pressesprecher

Finanzen
Digitalisierung & Innovation
VfL Bochum
Neubau

Tel: 0234 314 – 3074
Marc.Friedrich@vonovia.de



Jana Kaminski

Pressesprecherin

Finanzen
Bestandsinnovationen

Tel: 0234 314 – 1926
Jana.Kaminski@vonovia.de



Silke Hooch

Pressesprecherin

Nachhaltigkeit
Erneuerbare Energie
Fachkräfte im Ausland
(serieller) Neubau

Tel: 0234 314 – 1582
Silke.Hooch@vonovia.de

Adjusted EBT	Maßgebliche Kennzahl für das Ergebnis; Abgeleitet vom Adj. EBITDA Total; Beinhaltet planmäßige Abschreibungen als Maß des Werteverzehrs, aber keine laufenden Ertragssteuern; Gängige Steuerungsgröße insbesondere für kapitalintensive Unternehmen; Ermöglicht hohe Transparenz und Vergleichbarkeit mit anderen Industrien.
EPRA	European Public Real Estate Association; die gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen.
EPRA NTA	Net Tangible Assets gemäß EPRA-Berechnung; Nettoinventarwert. Wertbestimmung unter der Annahme, dass An- und Verkauf von Immobilien stattfinden. Ein Teil der latenten Steuern wird hierdurch unvermeidbar realisiert werden.
Investitionen	Aufwendungen zum Erhalt der Bestandsqualität (Sanierung), zur Wohnwerterhöhung (Modernisierung) und zum Schaffen von neuem Wohnraum.
LTV-Ratio	Loan to value; Loan-to-Value-Ratio: Das LTV-Ratio bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der originären Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Fremdwährungseffekte, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Verkäufen, zuzüglich Kaufpreise für ausstehende Ankäufe zur Summe der Verkehrswerte des Immobilienbestands, zuzüglich Verkehrswerte ausstehender Ankäufe und Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen dar.
OFCF	Führende Kennzahl für Liquidität; basierend auf dem Adj. EBT.; bildet Mittelzufluss aus dem operativen Geschäft ab; enthält Liquiditätsbeiträge der Segmente Recurring Sales und Development to Sell; eigene Mittel für Investitionen, Dividendenzahlungen an Minderheiten sowie Ertragssteuern werden abgezogen.

Rechtlicher Hinweis.

Diese Präsentation ist von der Vonovia SE und/oder ihren Tochtergesellschaften (zusammen „Vonovia“) für interne Zwecke erstellt worden. Sie kann daher nicht als ausreichende oder angemessene Grundlage für Zwecke Dritter angesehen werden.

Diese Präsentation ist nur für informatorische Zwecke bestimmt. Sie darf nur in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht, wie z.B. den Regeln zum Insiderhandel, verwendet werden.

Diese Präsentation enthält Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Vorhersagen mit Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung („zukunftsgerichtete Aussagen“), die verschiedene Annahmen wiedergeben betreffend z. B. Ergebnisse, die aus dem aktuellen Geschäft von Vonovia oder von öffentlichen Quellen abgeleitet worden sind, die keiner unabhängigen Prüfung unterzogen oder von Vonovia eingehend beurteilt worden sind und die sich später als nicht korrekt herausstellen könnten. Alle zukunftsgerichteten Aussagen geben aktuelle Erwartungen gestützt auf den aktuellen Businessplan und verschiedene weitere Annahmen wieder und beinhalten somit nicht unerhebliche Risiken und Unsicherheiten. Sie sollten daher nicht als Garantie der zukünftigen Performance oder Ergebnisse verstanden werden und stellen ferner nicht unbedingt genaue Anzeichen dafür dar, dass die erwarteten Ergebnisse auch erreicht werden. Alle zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich nur auf den Tag der Aushändigung dieser Präsentation an den Empfänger. Es ist Angelegenheit des Empfängers dieser Präsentation, eigene nähere Beurteilungen über die

Aussagekraft der zukunftsgerichteten Aussagen und zugrunde liegenden Annahmen anzustellen.

Vonovia ist unter keinem rechtlichen Anspruchsgrund dafür haftbar zu machen, dass die zukunftsgerichteten Aussagen und Annahmen erreicht werden oder eintreffen.

Vonovia schließt jedwede Haftung im gesetzlich weitestgehenden Umfang für jeden direkten oder indirekten Schaden oder Folgeschaden oder jede Strafmaßnahme aus, die dem Empfänger durch den Gebrauch der Präsentation, ihres Inhaltes oder im sonstigen Zusammenhang damit entstehen könnten.

Vonovia gibt keine Garantie oder Zusicherung (weder ausdrücklich noch konkludent) in Bezug auf die mitgeteilten Informationen in dieser Präsentation oder darauf, dass diese Präsentation für die Zwecke des Empfängers geeignet ist.

Die Zurverfügungstellung dieser Präsentation enthält keine Zusicherung, dass die darin gegebenen Informationen auch nach dem Datum ihrer Veröffentlichung zutreffend sind.

Vonovia hat keine Verpflichtung, die Informationen, zukunftsgerichteten Aussagen oder Schlussfolgerungen in dieser Präsentation zu aktualisieren, korrigieren oder nachgekommene Ereignisse oder Umstände aufzunehmen oder Ungenauigkeiten zu berichtigen, die nach dem Datum dieser Präsentation bekannt werden.