

## Q1 2026

Geschäftszahlen 1. Januar bis 31. März 2026 und Ausblick bis 2028

---

Bochum, 7. Mai 2026

# Highlights.

Guter Jahresauftakt 2026.

---

Starkes operatives Ergebnis.

Prognose 2026 bestätigt. Zuversicht für Wachstum und Schuldenabbau bis 2028.

Finanzergebnis im 1. Quartal erfüllt Erwartungen.

8 % Steigerung bei Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau.

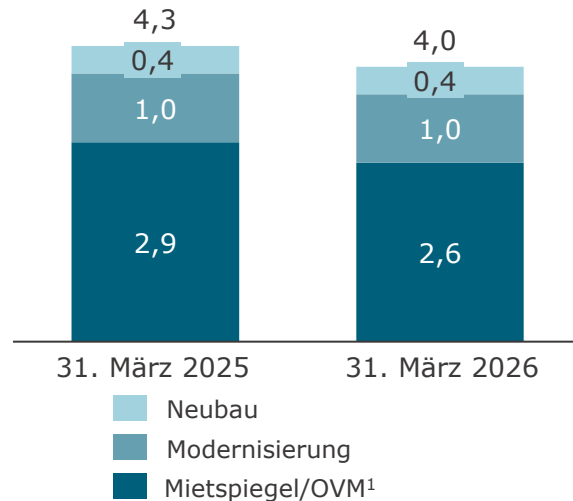
# Segment Rental.

EBITDA-Wachstum trotz des kleineren Portfolios.

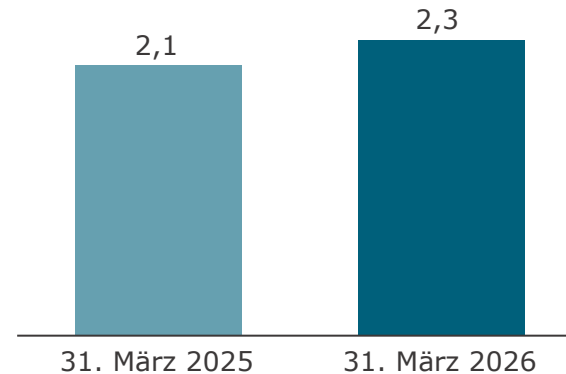
- Adj. EBITDA Rental +6,3 % bei rund 4.000 weniger Wohnungen.
- Organisches Mietwachstum auf Basis der Mietspiegel: 2,6 %.
- Mietwachstum durch Investitionen und Neubau: 1,4 %.
- Kundenzufriedenheit mit 75,2 % weiterhin auf sehr hohem Niveau.

in Mio. €	Q1 2026	Q1 2025	Delta
Mieteinnahmen	873,6	840,4	+4,0 %
Instandhaltungsaufwand	-116,5	-123,9	-6,0 %
Operative Kosten	-127,4	-123,9	+2,8 %
<b>Adj. EBITDA Rental</b>	<b>629,7</b>	<b>592,6</b>	<b>+6,3 %</b>

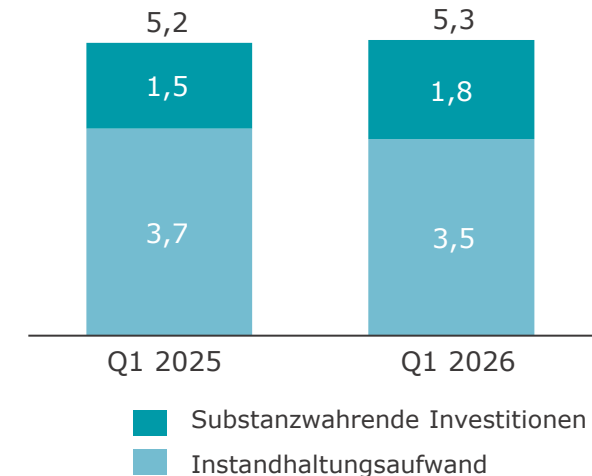
Organisches Mietwachstum  
(in %)



Leerstandsquote  
(in %)



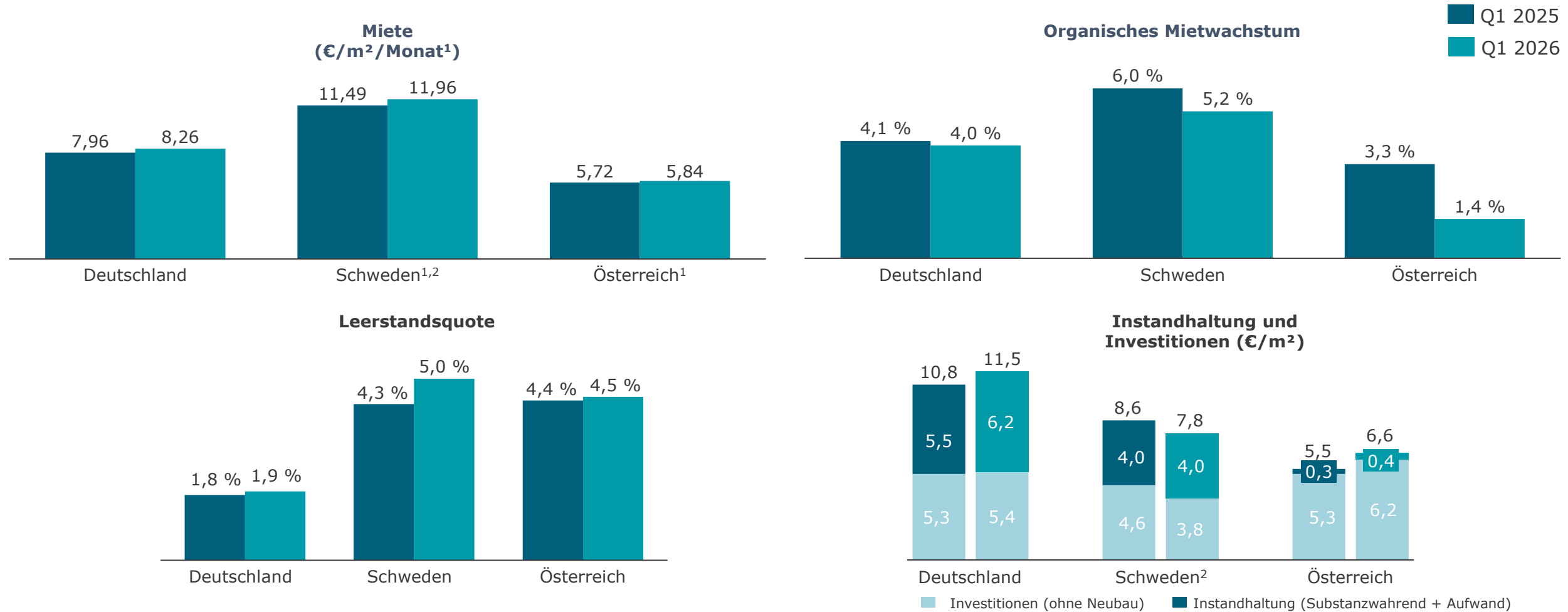
Instandhaltungsaufwand und  
substanzwahrende Investitionen  
(€/m<sup>2</sup>)



<sup>1</sup> OVM = Ortsübliche Vergleichsmiete

# Länder KPIs.

Entwicklung in der Bewirtschaftung in Deutschland, Schweden und Österreich.

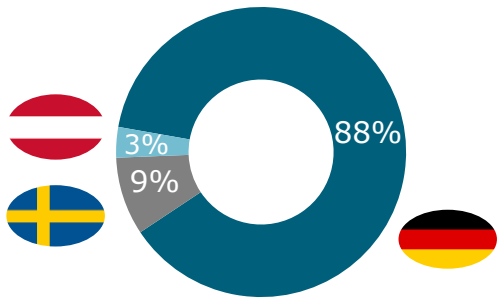


<sup>1</sup> Österreich und Schweden sind nicht vollständig mit Deutschland vergleichbar, da Schweden Nebenkosten und Österreich Instandhaltungs- und Modernisierungsbeiträge der Mieter berücksichtigt. Die Daten basieren auf dem Mietniveau, das nicht an die deutsche Definition angepasst ist.  
<sup>2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

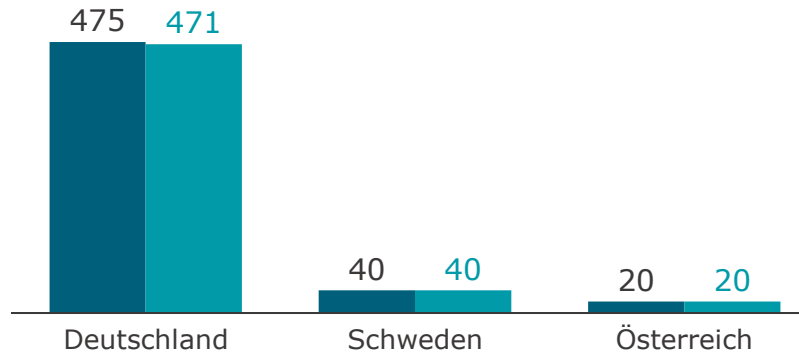
# Länder KPIs.

Entwicklung im Portfolio in Deutschland, Schweden und Österreich.

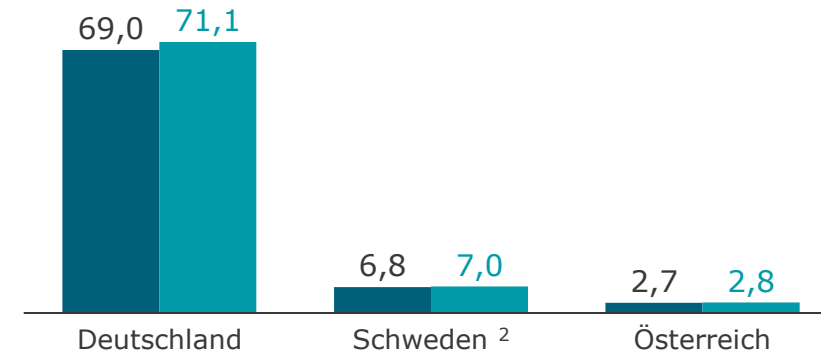
Verkehrswert  
(geogr. Aufteilung in %)



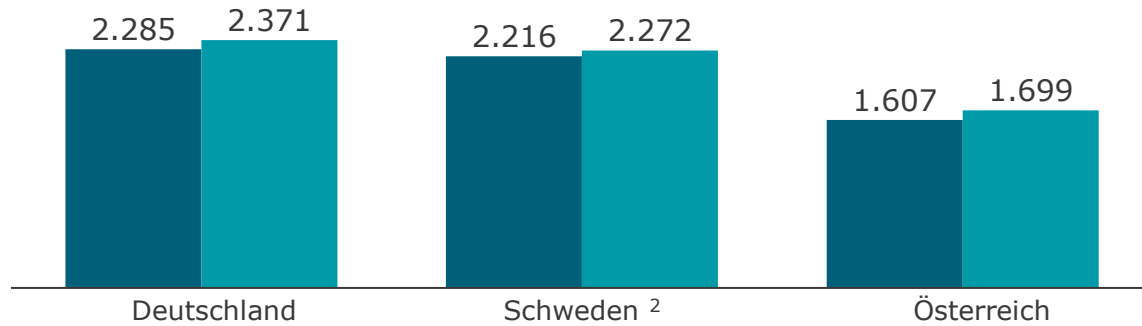
Wohnungen  
(in Tausend)



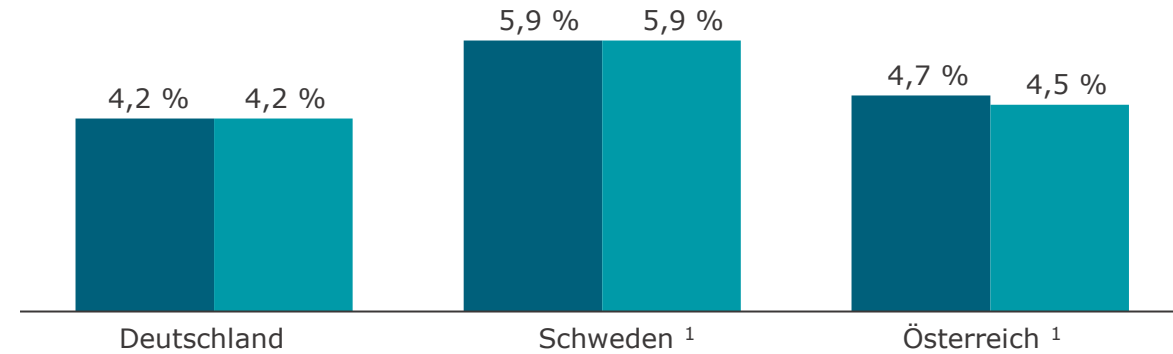
Verkehrswert  
(in Mrd. €)



Verkehrswert  
(€/m<sup>2</sup>)



Bruttoanfangsrendite



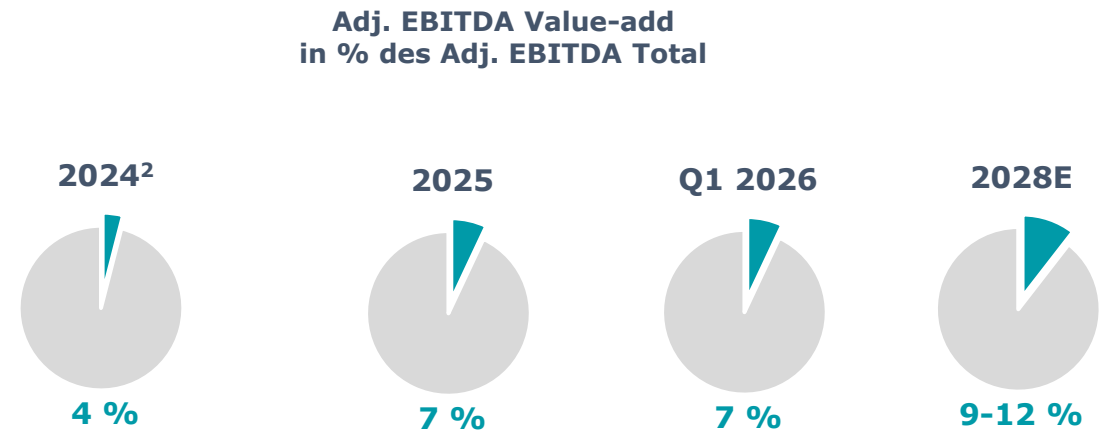
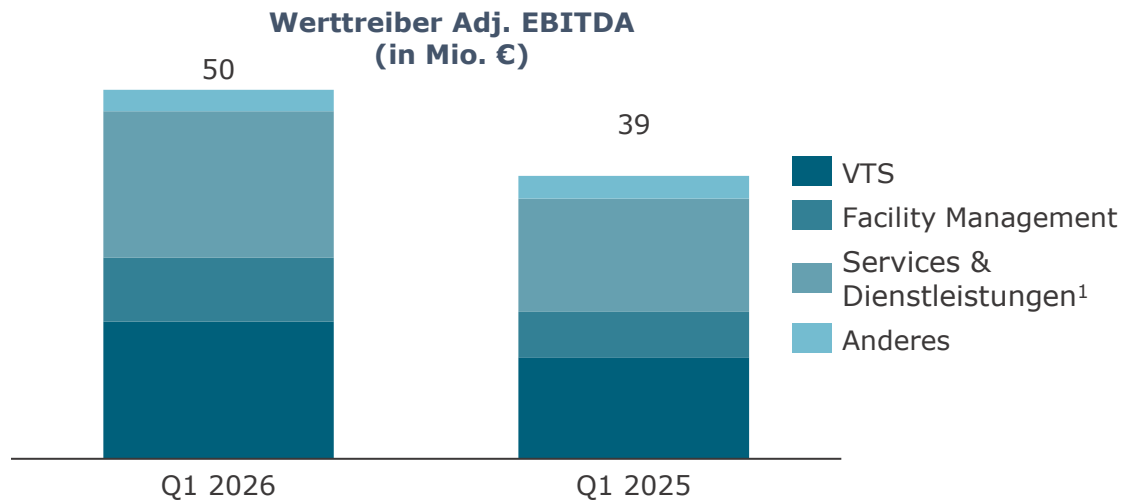
<sup>1</sup> Österreich und Schweden sind nicht vollständig mit Deutschland vergleichbar, da Schweden Nebenkosten und Österreich Instandhaltungs- und Modernisierungsbeiträge der Mieter berücksichtigt. Die Daten basieren auf dem Mietniveau, das nicht an die deutsche Definition angepasst ist.  
<sup>2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

# Segment Value-add.

Kräftiges externes und internes Wachstum treibt EBITDA-Anstieg um 30 %.

- Externer Umsatzanstieg ist vom Energiegeschäft getragen.
- Interner Umsatzanstieg aufgrund höherer Investitionen, von denen die Handwerksorganisation VTS profitiert.
- Kooperationsabkommen mit strategischen Partnern sichern die Serienproduktion von Wärmepumpen-Cubes und die serielle Modernisierung.

in Mio. €	Q1 2026	Q1 2025	Delta
Umsatz	424,0	387,1	+9,5 %
davon externe Erlöse	38,5	31,1	+23,8 %
davon interne Erlöse	385,5	356,0	+8,3 %
Operative Kosten	-373,9	-348,6	+7,3 %
<b>Adj. EBITDA Value-add</b>	<b>50,1</b>	38,5	<b>+30,1 %</b>



<sup>1</sup> Einschließlich Energie, Multimedia, Smart Metering und anderen Dienstleistungen. <sup>2</sup> Ohne Berücksichtigung des Mietvertrags für das Koaxialnetzwerk für 2024.

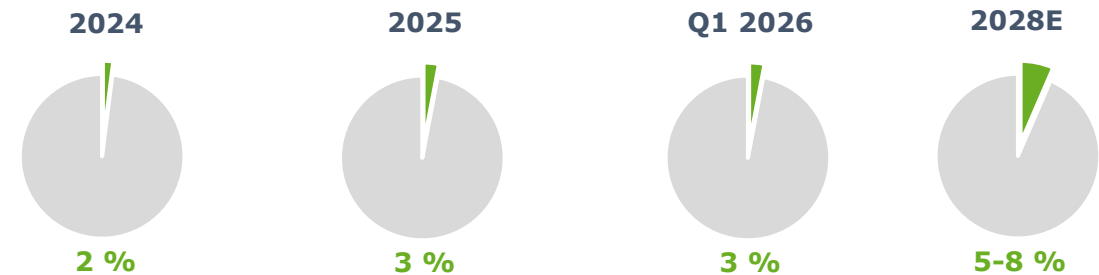
# Segment Recurring Sales.

Deutlicher Anstieg der Marge.

- Adj. EBITDA weitgehend auf Niveau des Vorjahresquartals, obwohl Verkaufsvolumen geringer war. (Q1 2025 war begünstigt von Verkäufen Ende 2024, für die das Closing in den Beginn des Jahres 2025 fiel.)
- Fair Value Step-up substantiell höher als im Vorjahr.
- Vonovia strebt im Jahr 2026 ein höheres Verkaufsvolumen gegenüber dem Vorjahr an und will zudem das jährliche Volumen auf 3.000 bis 3.500 Einheiten steigern.
- Potenzial von rund 42.000 Wohnungen.
- Zweite „Manage-to-Green“-Transaktion im ersten Quartal bringt die Summe auf rund 900 Einheiten.

in Mio. €	Q1 2026	Q1 2025	Delta
Verkaufte Einheiten	348	689	-49,5 %
Umsatz	75,0	122,0	-38,5 %
Fair Value	-52,6	-97,6	-46,1 %
Bruttogewinn	22,4	24,4	-8,2 %
<b>Fair Value Step-up</b>	<b>42,5 %</b>	<b>25,0 %</b>	<b>+17,5pp</b>
Vertriebskosten	-4,2	-5,3	-20,8 %
<b>Adj. EBITDA Recurring Sales</b>	<b>18,2</b>	<b>19,1</b>	<b>-4,7 %</b>

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



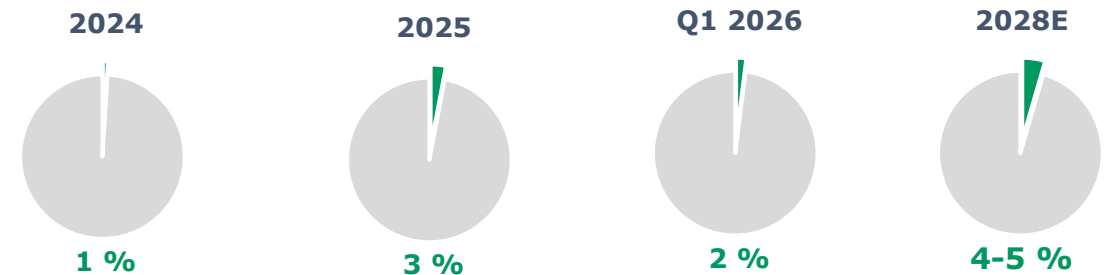
# Segment Development.

Hohe Marge. Zuversicht für Hochlauf des Projektgeschäfts in den kommenden Monaten.

- Der Vorjahresvergleich ist verzerrt, da im 1. Quartal 2025 der Verkauf eines großen Grundstücks mit einem EBITDA-Beitrag von ca. 53 Mio. € enthalten war.
- Für das laufende Jahr erwartet Vonovia weiterhin starkes Wachstum durch Projektverkäufe und den Hochlauf des Neubaus sowie durch opportunistische Grundstücksverkäufe.
- Aktuell rund 3.900 Wohneinheiten im Bau.
- Senkung der Baukosten durch reduzierte Komplexität, höhere Standardisierung und innovative Bauweisen auf Kurs.
- Erste Projekte in Berlin, Dresden und Salzburg mit Baukosten von ~3.600 €/m<sup>2</sup> (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.

in Mio. €	Q1 2026	Q1 2025	Delta
Umsatz Verkauf Development to Sell	39,2	113,5	-65,5 %
Herstellkosten Development to Sell	-19,8	-52,3	-62,1 %
Bruttogewinn Development to Sell	19,4	61,2	-68,3 %
<b>Bruttomarge Development</b>	<b>49,6 %</b>	<b>53,9 %</b>	<b>-4,3pp</b>
Mieteinnahmen Development	4,6	1,4	>100 %
Operative Kosten Development <sup>1</sup>	-10,4	-10,9	-4,6 %
<b>Adj. EBITDA Development</b>	<b>13,6</b>	<b>51,7</b>	<b>-73,7 %</b>

Adj. EBITDA Development  
in % des Adj. EBITDA Total



<sup>1</sup> Einschließlich Wertberichtigungen/Wertaufholungen bei Development-to-Sell-Projekten (Vorjahresanpassung: +3,4 Mio. €).



# Finanzielle Performance.

## Ergebnisse & Operating Free Cash-Flow.

### Ergebnisse

in Mio. € (sofern nicht anders angegeben)	Q1 2026	Q1 2025	Delta (%)
Adj. EBITDA Rental	629,7	592,6	+6,3
Adj. EBITDA Value-add	50,1	38,5	+30,1
Adj. EBITDA Recurring Sales	18,2	19,1	-4,7
Adj. EBITDA Development <sup>1</sup>	13,6	51,7	-73,7
<b>Adj. EBITDA Total</b>	<b>711,6</b>	<b>701,9</b>	<b>+1,4</b>
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-205,6	-184,3	+11,6
Planmäßige Abschreibungen	-31,8	-27,8	+14,4
Konzerninterne Gewinne (-)/Verluste (+)	-12,0	-7,7	+55,8
<b>Adj. EBT</b>	<b>462,2</b>	<b>482,1</b>	<b>-4,1</b>
<b>Adj. EBT je Aktie<sup>2</sup></b>	<b>0,54</b>	<b>0,59</b>	<b>-7,0</b>
Steueraufwand <sup>3</sup>	-45,9	-54,4	-15,6
Minderheiten	-50,7	-33,7	+50,4
<b>Bereinigtes Periodenergebnis für die Aktionäre</b>	<b>365,6</b>	<b>394,0</b>	<b>-7,2</b>
<b>Bereinigtes Periodenergebnis für die Aktionäre je Aktie<sup>2</sup></b>	<b>0,43</b>	<b>0,48</b>	<b>-10,0</b>

### Operating Free Cash-Flow

in Mio. € (sofern nicht anders angegeben)	Q1 2026	Q1 2025	Delta (%)
<b>Adj. EBT</b>	<b>462,2</b>	<b>482,1</b>	<b>-4,1</b>
Planmäßige Abschreibungen	31,8	27,8	+14,4
Veränderung Netto-Umlaufvermögen Development-to-Sell/Manage-to-Green <sup>4</sup>	-123,3	76,9	-
Buchwert der verkauften Immobilien (Kerngeschäft)	52,6	97,6	-46,1
Substanzwahrende Investitionen	-59,1	-51,2	+15,4
Dividenden und Auszahlungen an Minderheiten	-0,4	-0,1	>100
Ertragsteuern gemäß Kapitalflussrechnung (ohne Steuern auf Nicht-Kerngeschäft)	-11,9	-7,2	+65,3
Konzerninterne Gewinne/Verluste <sup>4</sup>	12,0	7,7	+55,8
<b>Operating Free Cash-Flow (OFCF)<sup>4</sup></b>	<b>363,9</b>	<b>633,6</b>	<b>-42,6</b>

<sup>1</sup> Einschließlich Wertberichtigungen/Wertaufholungen bei Development-to-Sell-Projekten (Vorjahresanpassung: +3,4 Mio. €).

<sup>2</sup> Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl dividendenberechtigter Aktien.

<sup>3</sup> Bezogen auf die vier EBITDA-Segmente. <sup>4</sup> Gemäß aktueller KPI-Definition (einschließlich konzerninterner Gewinne/Verluste sowie Konkretisierung Nettoumlaufvermögen).

# Zusätzliche KPIs.

	Q1 2026	Q1 2025	Delta
Wohnungen	530.506	534.566	-0,8 %
Monatliche Ist-Miete in € je m <sup>2</sup>	8,46	8,15	+3,8 %
Organische Mietsteigerung	4,0 %	4,3 %	-0,3 pp
Leerstandsquote	2,3 %	2,1 %	+0,2 pp
EBITDA operative Marge <sup>1</sup>	80,4 %	77,6 %	+2,8 pp
Mitarbeiter	12.898	12.306	+4,8 %

	31. März 2026	31. Dez. 2025	Delta
Verkehrswert Immobilienbestand (Gesamtportfolio)	84,7	84,4	+0,3 %
Verkehrswert je m <sup>2</sup> (Standing Portfolio)	2.331	2.324	+0,3 %
EPRA NTA pro Aktie	46,57	46,28	+0,6 %
LTV	45,1 %	45,4 %	-0,3 pp
Nettoverschuldung/EBITDA	13,7x	13,8x	-0,1 x
ICR (Adj. EBITDA Total/Bereinigtes Netto-Finanzergebnis)	3,7x	3,8x	-0,1 x

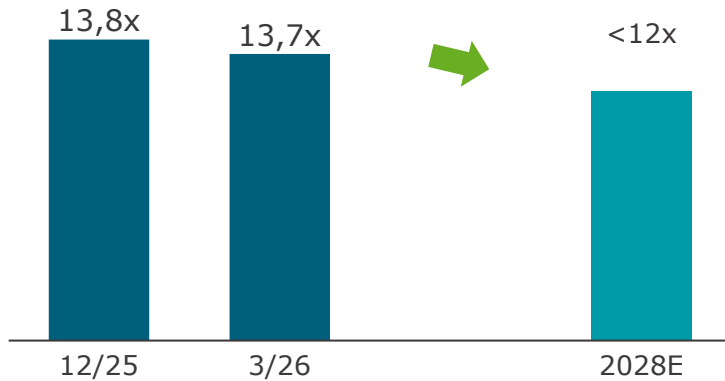
<sup>1</sup> Portfolio Deutschland (Adj. EBITDA Rental + Adj. EBITDA Value-add - konzerninterne Gewinne)/Mieteinnahmen.

# Finanzielle KPIs.

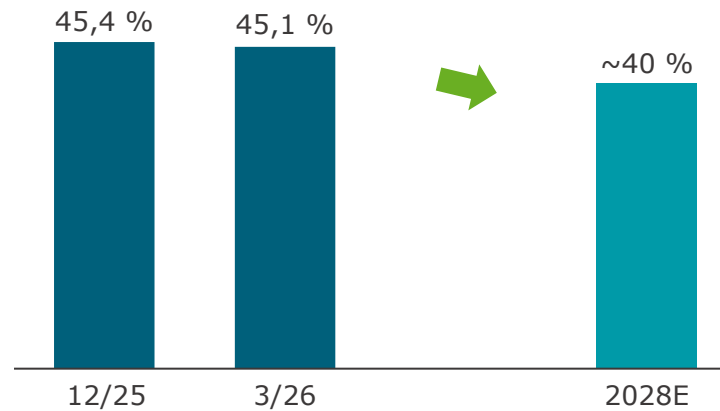
Festlegung ehrgeizigerer Verschuldungsziele.

- Ehrgeizigere KPI-Ziele für Nettoverschuldung/EBITDA und Verschuldungsquote LTV bis Ende 2028.

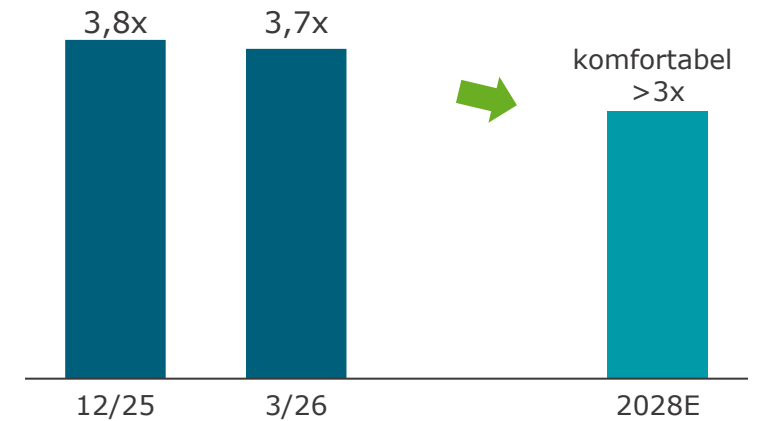
### Nettoverschuldung/EBITDA



### Verschuldungsquote (LTV)

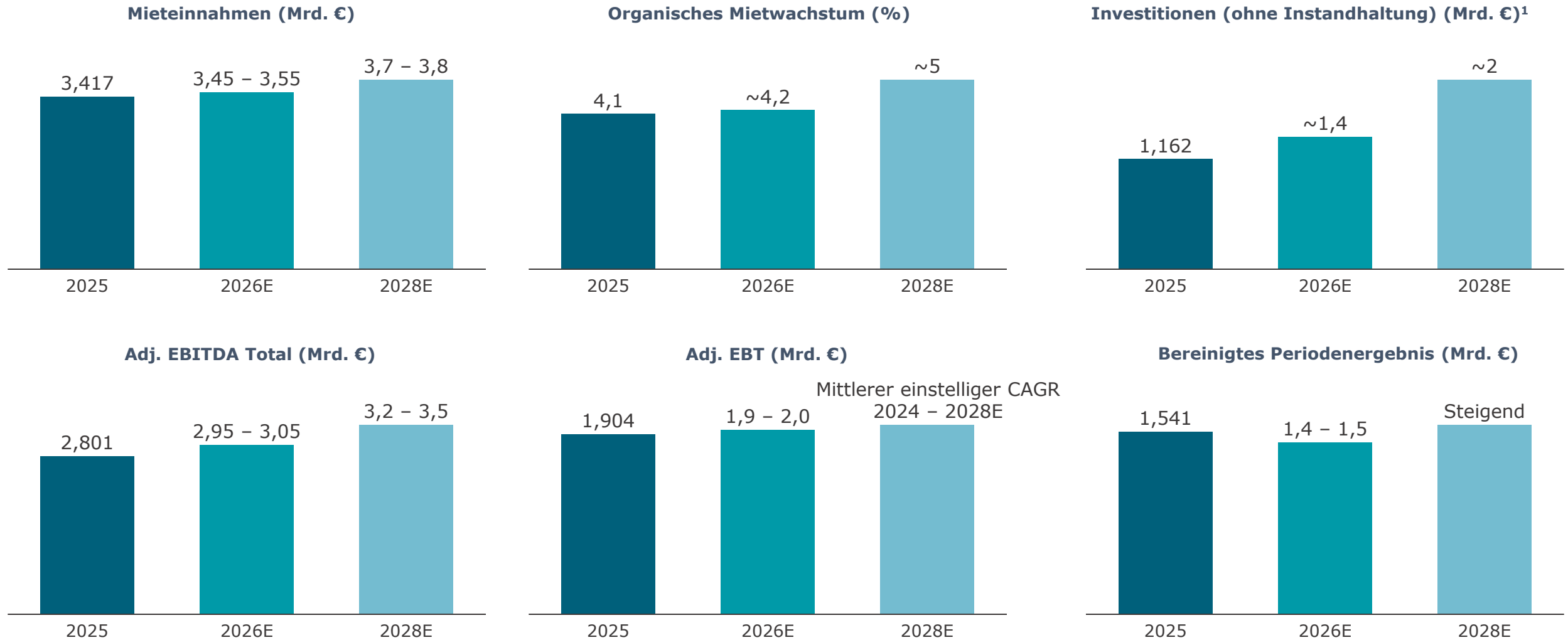


### Zinsdeckungsgrad



# Prognose für 2026 bestätigt und Zuversicht bis 2028.

Wachstumsambitionen intakt ungeachtet ambitionierterer Ziele für Verschuldung.



<sup>1</sup> Einschließlich Modernisierung von Gebäuden, Optimierung von Wohnungen, Neubau für eigenen Bestand. Neutrale Finanzierung mit 60 % Eigenkapital und 40 % Fremdkapital. Ohne Neubau für Dritte.

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

[www.vonovia.de/presse](http://www.vonovia.de/presse)  
[presse@vonovia.de](mailto:presse@vonovia.de)



## Nina Henckel

Leiterin Corporate Media

Finanzen  
Unternehmensstrategie  
Wohnungspolitik  
Kultur

Tel: 0234 314 – 1909  
[Nina.Henckel@vonovia.de](mailto:Nina.Henckel@vonovia.de)



## Marc Friedrich

Pressesprecher

Finanzen  
Digitalisierung & Innovation  
VfL Bochum  
Neubau

Tel: 0234 314 – 3074  
[Marc.Friedrich@vonovia.de](mailto:Marc.Friedrich@vonovia.de)



## Jana Kaminski

Pressesprecherin

Finanzen  
Bestandsinnovationen

Tel: 0234 314 – 1926  
[Jana.Kaminski@vonovia.de](mailto:Jana.Kaminski@vonovia.de)



## Silke Hoock

Pressesprecherin

Nachhaltigkeit  
Erneuerbare Energie  
Fachkräfte im Ausland  
(serieller) Neubau

Tel: 0234 314 – 1582  
[Silke.Hoock@vonovia.de](mailto:Silke.Hoock@vonovia.de)

<b>Adjusted EBT</b>	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.
<b>EPRA</b>	European Public Real Estate Association; die gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen.
<b>EPRA NTA</b>	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.
<b>Investitionen</b>	Aufwendungen zum Erhalt der Bestandsqualität (Sanierung), zur Wohnwerterhöhung (Modernisierung) und zum Schaffen von neuem Wohnraum.
<b>LTV-Ratio</b>	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.
<b>OFCF</b>	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.