

Unternehmensmitteilung

Vonovia SE
Universitätsstraße 133
44803 Bochum

Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
T +49 234 / 314 – 1629
rene.hoffmann@vonovia.de

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

investoren.vonovia.de

Ergebnisse 1. Quartal

Guter Jahresauftakt – Prognose 2026 bestätigt; Zuversicht für Wachstum und Schuldenabbau bis 2028

- **Starkes operatives Ergebnis**
- **Finanzergebnis im 1. Quartal erfüllt Erwartungen**
- **Zuversicht für die nächsten Quartale und die Ziele für 2028**

Bochum, 7. Mai 2026 – Luka Mucic, Vorstandsvorsitzender von Vonovia: „Wir sind erfolgreich in das Geschäftsjahr 2026 gestartet und haben in unseren Kerngeschäften starke Ergebnisse erzielt: mehr als 6 % Wachstum beim Adjusted EBITDA im Vermietungsgeschäft und 30 % Wachstum beim Adjusted EBITDA im Segment Value-add. Wir blicken mit Zuversicht auf das Gesamtjahr und unsere mittelfristigen Wachstumsziele. Zudem bleibt der Schuldenabbau bis Ende 2028 im Fokus. Das stabile Fundament für unsere künftige Entwicklung ist unser Vermietungsgeschäft. Hinzu kommt: Die anderen Segmente gewinnen an Dynamik. Das positive Marktumfeld stützt diesen Trend.“

Segmentergebnisse

Das Adjusted EBITDA im Vermietungsgeschäft (**Segment Rental**) ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 6,3 % gewachsen – und das trotz eines um rund 4.000 Wohnungen verkleinerten Portfolios. Dies zeigt, wie robust der Aufwärtstrend im größten Segment von Vonovia ist. Das organische Mietwachstum betrug 4,0 % (davon 2,6 % auf Basis der Mietspiegel, 1,0 % aus Modernisierungsinvestitionen und 0,4 % aus Neubau). Genauso positiv: eine Vermietungsquote von 97,7 % und eine Collection Rate von 99,6 %.

Beim Geschäft mit den wohnungsnahen Dienstleistungen (**Value-add**) stieg das Adjusted EBITDA um mehr als 30 % auf 50,1 Mio. €. Haupttreiber sind ein höherer Beitrag der Handwerkerorganisation (VTS) sowie das stetige Wachstum im Energiegeschäft.

Vonovia hat die Investitionen in die Modernisierung und den Neubau für den eigenen Bestand im 1. Quartal auf 266 Mio. € gesteigert. Dazu gehören: höhere Investitionen zur Verbesserung der Wohnqualität und der Energieeffizienz im Bestand (+11 %) sowie für Neubau im Bestand (+21 %), um das drängende Problem der Wohnungsknappheit in den Metropolen anzugehen. Insgesamt investierte Vonovia im 1. Quartal 442 Mio. € (+8 %) in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau.

Beim Verkauf von Wohnungen im Segment **Recurring Sales** lag die durchschnittliche Bruttomarge mit gut 42 % deutlich über dem Wert des Vorjahresquartals. Mit 350 verkauften Wohnungen war das Volumen erwartungsgemäß niedriger als im Vorjahr. Das lag an einer Vielzahl von Kaufverträgen aus 2024, die erst Anfang 2025 wirksam wurden. Dennoch erreichte das Adjusted EBITDA mit 18,2 Mio. € das Niveau des Vorjahres. 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.

Das Neubaugeschäft (Segment **Development**) trug im 1. Quartal 2026 mit einem Adjusted EBITDA von 13,6 Mio. € zum Gesamtergebnis bei. Ein Vergleich mit dem Vorjahr ist verzerrt, da im Vorjahresquartal ein Grundstücksverkauf mit einem EBITDA-Effekt von 53 Mio. € enthalten war. Für das laufende Jahr erwartet Vonovia weiterhin starkes Wachstum durch Projektverkäufe und den Hochlauf des Neubaus sowie durch opportunistische Grundstücksverkäufe.

Finanzergebnis

Das Adjusted EBITDA Total betrug 711,6 Mio. € und entspricht damit den Erwartungen. Vonovia ist auf einem guten Weg, das Ziel von 2,95 bis 3,05 Mrd. € in 2026 zu erreichen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Verkaufsaktivitäten erfahrungsgemäß im Jahresverlauf an Fahrt aufnehmen.

Das Bereinigte Ergebnis vor Steuern, das Adjusted EBT, ist vor allem durch ca. 20 Mio. € höhere Finanzierungskosten geprägt und betrug 462,2 Mio. € (0,54 € je Aktie). Ein niedrigerer Steueraufwand aufgrund gesunkener Verkaufsvolumen und höherer Minderheitsanteile infolge des Beherrschungsvertrages mit der Deutsche Wohnen führten zu einem Bereinigten Periodenergebnis für die Aktionäre von 365,6 Mio. € (0,43 € je Aktie). Auch hier ist Vonovia auf Kurs, die Ziele von 1,9 bis 2,0 Mrd. € für das Adjusted EBT und von 1,4 bis 1,5 Mrd. € für das Bereinigte Periodenergebnis für die Aktionäre zu erreichen.

Vonovia SE
Universitätsstraße 133
44803 Bochum

Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
T +49 234 / 314 - 1629
rene.hoffmann@vonovia.de

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

investoren.vonovia.de

Lässt man im Sinne einer besseren Vergleichbarkeit den Grundstücksverkauf aus dem 1. Quartal des Vorjahres außer Acht, lag die Steigerung des Adjusted EBITDA Total bei 10 %, des Adjusted EBT je Aktie bei 4 % und des Bereinigten Periodenergebnis je Aktie bei 3 %.

Der Operating Free Cashflow betrug in den ersten drei Monaten 363,9 Mio. € (633,6 Mio. € im 1. Quartal 2025). Gründe sind vor allem das um ca. 200 Mio. € niedrigere Nettoumlaufvermögen durch den Hochlauf der Investitionen und den Erwerb eines Manage-to-Green-Portfolios. Auch das geringere Privatisierungsvolumen im Segment Recurring Sales wirkte sich mit ca. 50 Mio. € aus.

Da für das 1. Quartal keine Portfoliobewertung vorgesehen ist, erhöhte sich der Nettovermögenswert NTA, das ist der Immobilienwert ohne Schulden, zum Ende des 1. Quartals 2026 nur leicht auf 46,57 € je Aktie. Eine umfassende Portfoliobewertung erfolgt zum 30. Juni 2026. Vonovia geht davon aus, dass die positive Entwicklung der Immobilienwerte, die es in den vergangenen 18 Monaten gab, auch im 1. Halbjahr 2026 anhält.

Finanzkennzahlen

Die wesentlichen Finanzkennzahlen für das 1. Quartal waren eine Nettoverschuldung/EBITDA von 13,7x (-0,1x), ein Verschuldungsgrad (LTV) von 45,1 % (-30 Basispunkte) und ein Zinsdeckungsgrad (ICR) von 3,7x (-0,1x).

Philip Grosse, Finanzvorstand von Vonovia: „Unsere Verschuldungskennzahlen sind auf einem komfortablen Niveau und werden sich weiter in Richtung unserer Ziele beim Verschuldungsgrad bewegen. Wir haben einen hervorragenden Zugang zum Kapitalmarkt. Nach einem vielversprechenden Start ins Jahr hat der Krieg im Nahen Osten vorerst zu einer stärkeren Volatilität und leicht höheren Finanzierungskosten geführt. Aktuell liegen unsere mittel- und langfristigen Finanzierungskosten noch im Plan. Wir beobachten die Situation weiterhin genau.“

Hauptversammlung am 21. Mai

Die Hauptversammlung von Vonovia findet am 21. Mai 2026 als Präsenzveranstaltung in Bochum statt. Sämtliche relevanten Unterlagen sind online zu finden: www.investors.vonovia.de/hv.

Vonovia SE
Universitätsstraße 133
44803 Bochum

Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
T +49 234 / 314 – 1629
rene.hoffmann@vonovia.de

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

investoren.vonovia.de

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen eine Dividende von 1,25 € je Aktie vor.

Das Gesamtbild

Luka Mucic, Vorstandsvorsitzender von Vonovia: „Wir stehen als Marktführer im Zentrum eines entscheidenden Megatrends – der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Wir bilden das gesamte Spektrum einschließlich Neubau und erstklassigem Full-Service-Management ab. Dabei bleiben wir ein verlässlicher und fairer Partner für unsere Kundinnen und Kunden. Wir sind uns der besonderen Verantwortung voll bewusst und nehmen sie sehr ernst. Darum messen wir regelmäßig die Kundenzufriedenheit. Mit 75,2 % befindet sie sich erneut auf einem sehr hohen Niveau für unsere Branche. Wir werden nicht nachlassen, uns stetig zu verbessern und die Dienstleistungen für unsere Kundinnen und Kunden weiter zu optimieren.“

Vonovia SE
Universitätsstraße 133
44803 Bochum

Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
T +49 234 / 314 – 1629
rene.hoffmann@vonovia.de

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

investoren.vonovia.de

Finanzielle Kennzahlen 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 ¹	13,6	51,7	-73,7
Adj. EBITDA Total	711,6	701,9	+1,4
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-205,6	-184,3	+11,6
Planmäßige Abschreibungen	-31,8	-27,8	+14,4
Zwischengewinne/-verluste	-12,0	-7,7	+55,8
Adjusted EBT	462,2	482,1	-4,1
Adjusted EBT pro Aktie in €²	0,54	0,59	-7,0
Laufende Ertragsteuern ³	-45,9	-54,4	-15,6
Auf die Minderheiten entfallendes bereinigtes Periodenergebnis	-50,7	-33,7	+50,4
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes bereinigtes Periodenergebnis („Adj. Shareholder Earnings“)	365,6	394,0	-7,2
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes bereinigtes Periodenergebnis pro Aktie in €²	0,43	0,48	-10,0

¹ Inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development-to-sell-Projekte (Vorjahresanpassung: +3,4 Mio. €). ² Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien. ³ In Bezug auf die vier EBITDA-Segmente.

Cash Flow Mio. € (sofern nicht anders angegeben)	Q1 2026	Q1 2025	Delta (%)
Adjusted EBT	462,2	482,1	-4,1
Planmäßige Abschreibungen	31,8	27,8	14,4
Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to Sell / Manage to Green	-123,3	76,9	-
Buchwertabgänge Investment Properties (Kerngeschäft)	52,6	97,6	-46,1
Substanzwahrende Investitionen	-59,1	-51,2	15,4
Dividenden und Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)	-0,4	-0,1	>100
Ertragsteuerzahlungen gemäß Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäftes)	-11,9	-7,2	65,3
Zwischengewinne/-verluste ¹	12,0	7,7	55,8
Operating Free Cash Flow (OFCF)¹	363,9	633,6	-42,6

Vonovia SE
Universitätsstraße 133
44803 Bochum

Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
T +49 234 / 314 – 1629
rene.hoffmann@vonovia.de

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

investoren.vonovia.de

¹ Gemäß aktueller Kennzahldefinition inkl. Zwischengewinne/-verluste sowie Konkretisierung Nettoumlaufvermögen.

Sonstige Kennzahlen	Q1 2026 31. März 2026	Q1 2025 31. März 2025	Delta (%)
Anzahl eigener Wohnungen	530.506	534.566	-0,8%
Monatliche Ist-Miete in €/qm	8,46	8,15	+3,8%
Mietsteigerung organisch	4,0%	4,3%	-0,3pp
Leerstandsquote	2,3%	2,1%	+0,2pp
EBITDA Operatins Marge ¹	80,4%	77,6%	+2,8pp
Verkehrswert des Immobilienbestands (Mrd. €)	84,7	84,4	+0,3%
Verkehrswert €/qm	2,331	2,324	+0,3%
EPRA NTA (€/Aktie)	46,57	46,28	+0,6%
LTV	45,1%	45,4%	-0,3pp
Net Debt/ EBITDA	13,7	13,8x	-0,1x
ICR	3,7x	3,8x	-0,1x
Anzahl Mitarbeiter	12.898	12.306	+4,8%

¹ DE Portfolio (Adj. EBITDA Rental + Adj. EBITDA Value-add – Zwischengewinne) / Mieteinnahmen.

Sämtliche Unterlagen zum 1. Quartal 2026 finden Sie auf unserer [IR-Website](#).

Der CEO und der CFO werden um 14:00 Uhr MEZ in einer Telefonkonferenz für Analysten und Investoren die Ergebnisse des 1. Quartals 2026 erläutern. Bitte beachten Sie, dass Sie daran nur mit einem Passwort und einer PIN teilnehmen können: [Registrierung](#)

Finanzkalender

- 21. Mai Hauptversammlung (Präsenzveranstaltung), Bochum
- 5. August Halbjahresbericht 2026
- 4. November Zwischenmitteilung 3. Quartal 2026

Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Europas führendes Wohnimmobilienunternehmen. Mit 531.000 Wohneinheiten in Deutschland, Schweden und Österreich liegt der Schwerpunkt auf der Vermietung und Entwicklung moderner und energieeffizienter Wohnungen. Mit einer durchschnittlichen Miete von 8,46 €/m²/Monat (8,26 € in Deutschland) ist das Unternehmen im Segment des bezahlbaren Wohnens tätig. Im Jahr 2025 investierte Vonovia rund 2 Mrd. € in sein Wohnungsportfolio und den Neubau von Wohnungen.

Vonovia möchte seinen Aktionärinnen und Aktionären attraktive risikobereinigte Renditen, seinen Mieterinnen und Mietern ein Zuhause mit hoher Wohnqualität und exzellentem Service und seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein modernes, herausforderndes und lohnendes Arbeitsumfeld bieten.

Das in Bochum ansässige Unternehmen ist seit 2013 an der Börse notiert. Seit September 2015 ist Vonovia im DAX40 vertreten. Die Vonovia SE ist außerdem Bestandteil weiterer nationaler und internationaler Indizes, 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 12.900 Mitarbeiter.

Vonovia SE
Universitätsstraße 133
44803 Bochum

Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
T +49 234 / 314 – 1629
rene.hoffmann@vonovia.de

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

investoren.vonovia.de

Haftungsausschluss

Diese Pressemitteilung wurde von der Vonovia SE und/oder ihren verbundenen Unternehmen (zusammen „Vonovia“) allein zu Informationszwecken erstellt.

Diese Pressemitteilung enthält Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Prognosen hinsichtlich der erwarteten zukünftigen Geschäftsentwicklung von Vonovia ("zukunftsgerichtete Aussagen"), die verschiedenen Annahmen über erwartete Ergebnisse widerspiegeln, die aus dem aktuellen Geschäftsplan von Vonovia oder öffentlichen Quellen stammen, die von Vonovia nicht unabhängig überprüft oder bewertet wurden und die sich als richtig oder falsch erweisen können. Alle zukunftsgerichteten Aussagen spiegeln die aktuellen Erwartungen auf der Grundlage des aktuellen Geschäftsplans und verschiedener anderer Annahmen wider und beinhalten erhebliche Risiken und Unsicherheiten. Sie sind nicht als Garantien für zukünftige Leistungen oder Ergebnisse zu verstehen und bieten nicht unbedingt eine genaue Indikation darüber, ob diese Ergebnisse erzielt werden oder nicht. Alle zukunftsgerichteten Aussagen gelten nur zum Zeitpunkt der Bereitstellung der Pressemitteilung an den Empfänger. Es obliegt dem Empfänger dieser Pressemitteilung, die Gültigkeit zukunftsgerichteter Aussagen und Annahmen selbst zu beurteilen. Vonovia übernimmt keine Haftung für den tatsächlichen Eintritt solcher zukunftsgerichteten Aussagen und Annahmen.

Vonovia übernimmt, soweit dies nach geltendem Recht zulässig ist, keinerlei Haftung für direkte, indirekte oder Folgeschäden oder Strafen, die sich aus der Verwendung dieser Pressemitteilung, ihres Inhalts oder ihrer Erstellung oder anderweitig im Zusammenhang mit ihr entstehen.

Es wird keine Zusicherung oder Garantie (weder ausdrücklich noch stillschweigend) hinsichtlich der Informationen in dieser Pressemitteilung oder der Eignung dieser Pressemitteilung für die Zwecke des Empfängers gegeben. Die Veröffentlichung dieser Pressemitteilung bedeutet nicht, dass die darin enthaltenen Informationen zu einem späteren Zeitpunkt nach dem Datum dieser Pressemitteilung noch korrekt sind.

Vonovia ist in keiner Weise verpflichtet, die hierin enthaltenen Informationen, zukunftsgerichteten Aussagen oder Schlussfolgerungen zu aktualisieren oder zu überarbeiten, um neuen Ereignissen oder Umständen Rechnung zu tragen oder Ungenauigkeiten zu korrigieren, die nach der Veröffentlichung dieser Pressemitteilung bekannt werden.

Diese Veröffentlichung kann ergänzende Finanzkennzahlen enthalten, die in einschlägigen Rechnungslegungsstandards nicht eindeutig definiert sind und als alternative Leistungskennzahlen angesehen werden können. Für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Vonovia sollten diese ergänzenden Finanzkennzahlen nicht isoliert oder als Alternative zu den im Konzernabschluss dargestellten und im Einklang mit einschlägigen Rechnungslegungsrahmen ermittelten Finanzkennzahlen herangezogen werden. Trotz der Verwendung derselben oder ähnlicher Terminologie kann die Berechnung durch andere Unternehmen, die ähnlich benannte alternative Leistungskennzahlen ausweisen oder beschreiben, abweichen.

Vonovia SE
Universitätsstraße 133
44803 Bochum

Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
T +49 234 / 314 – 1629
rene.hoffmann@vonovia.de

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

investoren.vonovia.de