

H1 2026

Geschäftszahlen 1. Januar bis 30. Juni 2026 und Ausblick bis 2028

Bochum, 5. August 2026

Highlights.

Vonovia legt im ersten Halbjahr 2026 solide Ergebnisse vor, mit starker Performance im Kerngeschäft.

Attraktives Wachstum im Kerngeschäft

Positive Wertentwicklung im Portfolio

Verkäufe mit Volumen von ~700 Millionen Euro realisiert

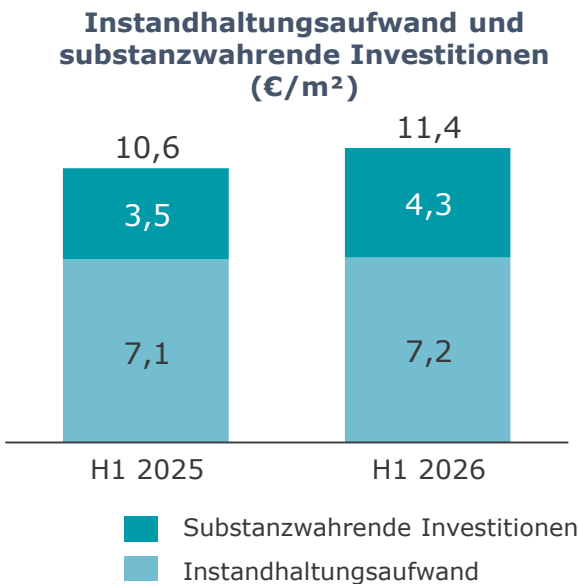
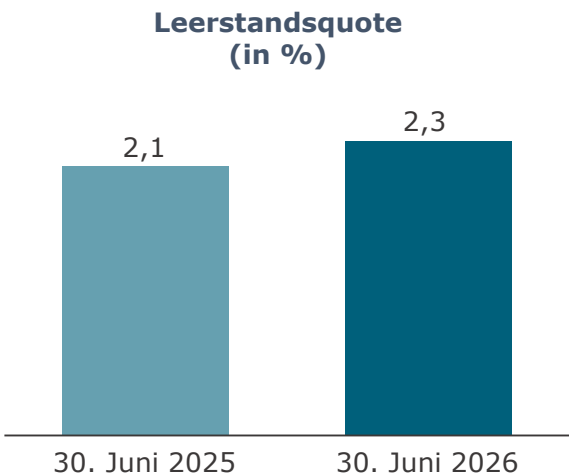
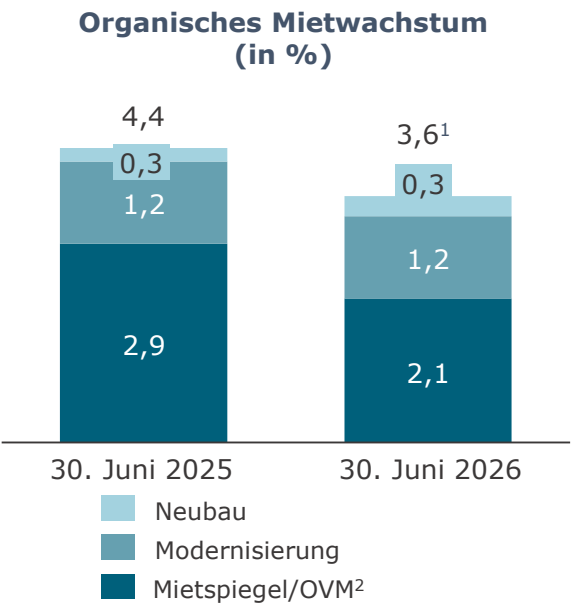
**Prognose für alle Ertragskennzahlen für 2026
sowie Ausblick für 2028 bestätigt**

Segment Rental.

EBITDA-Wachstum trotz des kleineren Portfolios.

- Adj. EBITDA Rental +3,5 % bei rund 5.000 weniger Wohnungen.
- Organisches Mietwachstum auf Basis der Mietspiegel: 2,1 %.
- Mietwachstum durch Investitionen und Neubau: 1,5 %.
- Kundenzufriedenheit steigt auf 77,3 % und erreicht damit neuen Rekord.

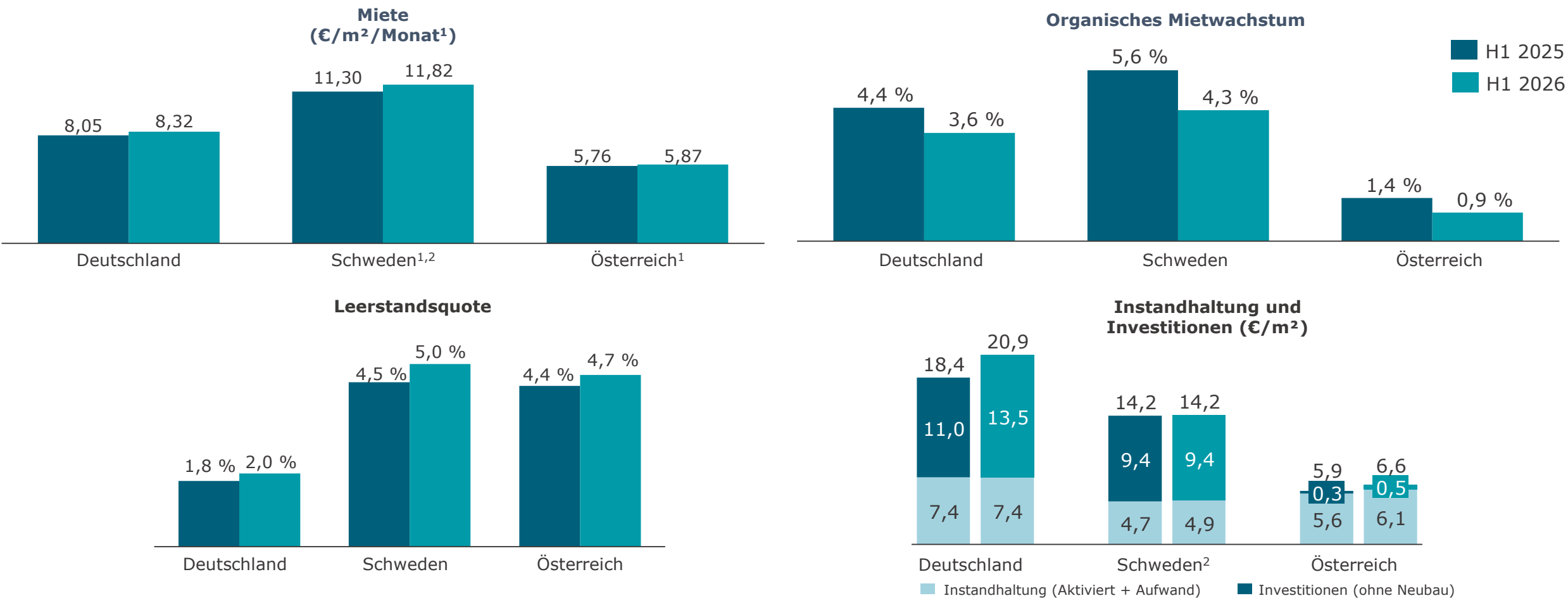
in Mio. €	H1 2026	H1 2025	Delta
Mieteinnahmen	1.749,7	1.692,7	+3,4 %
Instandhaltungsaufwand	-238,3	-237,7	+0,3 %
Operative Kosten	-242,8	-229,4	+5,8 %
Adj. EBITDA Rental	1.268,6	1.225,6	+3,5 %



¹ Zeitlicher Effekt des Berliner Mietspiegels. Der Mietspiegel 2024 ist in der Ausgabe vom 30. Juni 2025 enthalten; der Mietspiegel 2026 floss nicht in die Mietsteigerung zum 30. Juni 2026 ein, da seine Umsetzung im dritten Quartal 2026 erfolgt. ² OVM = Ortsübliche Vergleichsmiete

Entwicklung in Deutschland, Schweden und Österreich.

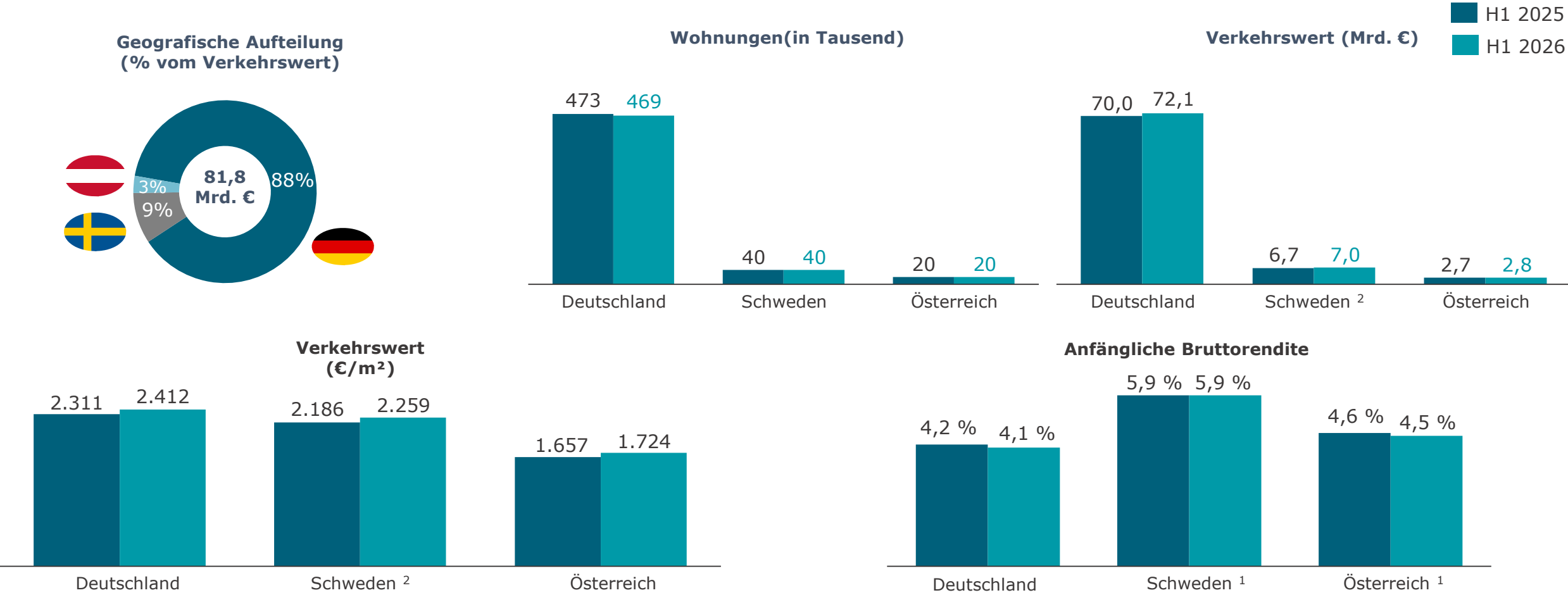
Mehr Transparenz über die Bewirtschaftung.



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.

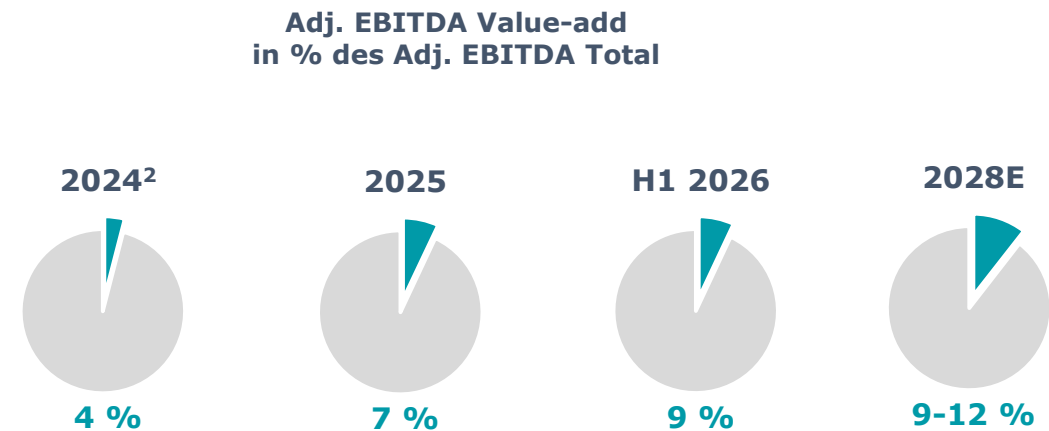
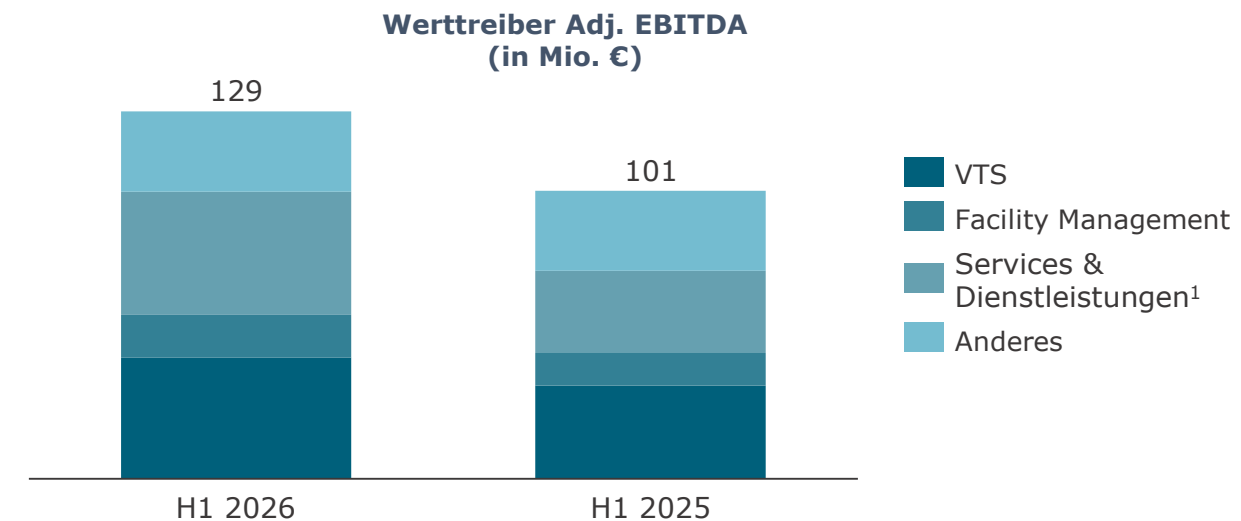
² Nicht um Wechselkursschwankungen bereinigt.

Segment Value-add.

Externes und internes Umsatzwachstum sorgen für einen deutlichen Anstieg des EBITDA.

- Externes Umsatzwachstum ist hauptsächlich auf das Energiegeschäft zurückzuführen.
- Interner Umsatzanstieg aufgrund höherer Investitionen, von denen die Handwerkerorganisation VTS profitiert.
- Kooperationsabkommen mit strategischen Partnern sichern die Serienproduktion von Wärmepumpen-Cubes und die serielle Modernisierung.

in Mio. €	H1 2026	H1 2025	Delta
Umsatz	800,1	731,2	+9,4 %
davon externe Erlöse	79,2	69,6	+13,8 %
davon interne Erlöse	720,9	661,6	+9 %
Operative Kosten	-671,6	-630,5	+6,5 %
Adj. EBITDA Value-add	128,5	100,7	+27,6 %



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

Segment Recurring Sales.

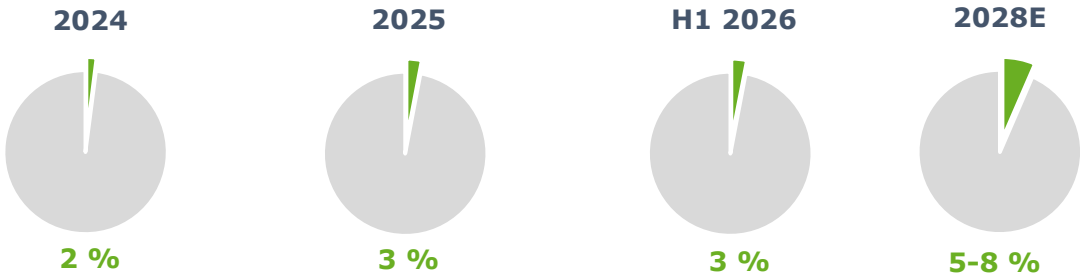
Deutlicher Anstieg der Marge.

- Bereinigtes EBITDA lag im ersten Halbjahr 2026 leicht höher, obwohl Käufer sich aufgrund des herausfordernden Marktumfeldes mit Investitionsentscheidungen zurückhalten.
- Das erste Quartal 2025 profitierte davon, dass zahlreiche Ende 2024 geschlossene Verträge erst Anfang 2025 abgewickelt wurden.
- Für 2026 wird ein moderates Wachstum gegenüber dem Vorjahr erwartet.
- Potenzial von rund 42.000 Wohnungen.
- Zweite „Manage-to-Green“-Transaktion bringt die Summe auf rund 900 Einheiten.



in Mio. €	H1 2026	H1 2025	Delta
Verkaufte Einheiten	687	1.134	-39,4 %
Umsatz	157,2	215	-26,9 %
Fair Value	-109,3	-166,1	-34,2 %
Bruttogewinn	47,9	48,9	-2,0 %
Fair Value Step-up	43,8 %	29,4 %	+14,4 pp
Vertriebskosten	-8,6	-10,2	-15,7 %
Adj. EBITDA Recurring Sales	39,3	38,7	+1,6 %

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



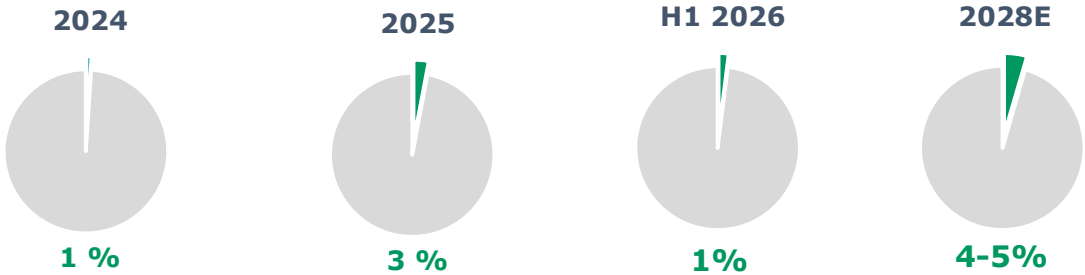
Segment Development.

Gesunde Margen, aber herausforderndes Marktumfeld.

- Bei dem Vorjahresvergleich sollte man beachten, dass das 1. Quartal 2025 vom Verkauf eines großen Grundstücks mit einem EBITDA-Beitrag von ca. 53 Mio. € profitiert hat.
- Für das laufende Jahr erwartet Vonovia weiterhin starkes Wachstum durch Projektverkäufe und den Hochlauf des Neubaus sowie durch ausgewählte Grundstücksverkäufe.
- Aktuell rund 4.400 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 €/m² (alles inklusive) im Bau.

in Mio. €	H1 2026	H1 2025	Delta
Umsatz Verkauf Development to Sell	161,7	209,1	-22,7 %
Herstellkosten Development to Sell	-130,7	-133,9	-2,4 %
Bruttogewinn Development to Sell	30,3	70,2	-56,8 %
Bruttomarge Development	15,8 %	33,6 %	-17,8 pp
Mieteinnahmen Development	9,0	3,4	>100 %
Operative Kosten Development ¹	-19,2	-16,2	+18,5 %
Adj. EBITDA Development	20,1	57,4	-65,0 %

Adj. EBITDA Development
in % des Adj. EBITDA Total



¹ 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)	H1 2026	H1 2025	Delta (%)
Adj. EBITDA Rental	1.268,6	1.225,6	+3,5
Adj. EBITDA Value-add	128,5	100,7	+27,6
Adj. EBITDA Recurring Sales	39,3	38,7	+1,6
Adj. EBITDA Development ¹	20,1	57,4	-65,0
Adj. EBITDA Total	1.456,5	1.422,4	+2,4
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-406,3	-363,3	+11,8
Planmäßige Abschreibungen	-63,4	-56,0	+13,2
Konzerninterne Gewinne (-)/Verluste (+)	-24,5	-15,4	+59,1
Adj. EBT	962,3	987,7	-2,6
Adj. EBT je Aktie²	1,13	1,20	-5,4
Steueraufwand ³	-89,5	-100,3	-10,8
Minderheiten	101,2	75,9	+33,3
Bereinigtes Periodenergebnis für die Aktionäre	771,5	811,5	-4,9
Bereinigtes Periodenergebnis für die Aktionäre je Aktie²	0,91	0,99	-7,7

Operating Free Cash-Flow

in Mio. € (sofern nicht anders angegeben)	H1 2026	H1 2025	Delta (%)
Adj. EBT	962,3	987,7	-2,6
Planmäßige Abschreibungen	-63,4	-56,0	+13,2
Veränderung Netto-Umlaufvermögen Development-to-Sell/Manage-to-Green ⁴	-61,1	283,0	-
Buchwert der verkauften Immobilien (Kerngeschäft)	110,0	171,1	-35,7
Substanzwahrende Investitionen	-141,3	-118,8	+18,9
Dividenden und Auszahlungen an Minderheiten	-256,0	-175,1	+46,2
Ertragsteuern gemäß Kapitalflussrechnung (ohne Steuern auf Nicht-Kerngeschäft)	-94,3	-106,2	-11,2
Konzerninterne Gewinne/Verluste ⁴	-24,5	-15,4	+59,1
Operating Free Cash-Flow (OFCF)⁴	607,5	1.113,1	-45,4

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

² Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl dividendenberechtigter Aktien.

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

Zusätzliche KPIs.

	H1 2026	H1 2025	Delta
Wohnungen	528.370	533.064	-0,9 %
Monatliche Ist-Miete in € je m²	8,51	8,22	+3,5 %
Organische Mietsteigerung	3,6 %	4,4 %	-0,8 pp
Leerstandsquote	2,3 %	2,1 %	+0,2 pp
EBITDA operative Marge ¹	82,0 %	80,8 %	+1,2 pp
Mitarbeiter	13.120	12.393	+5,9 %

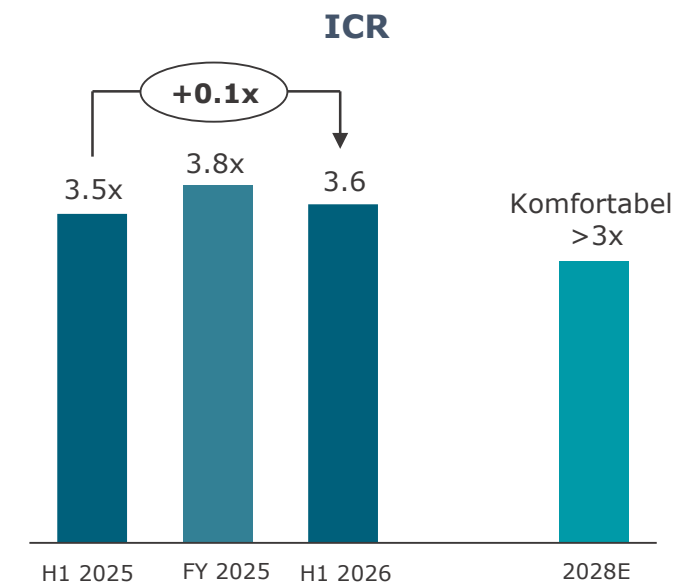
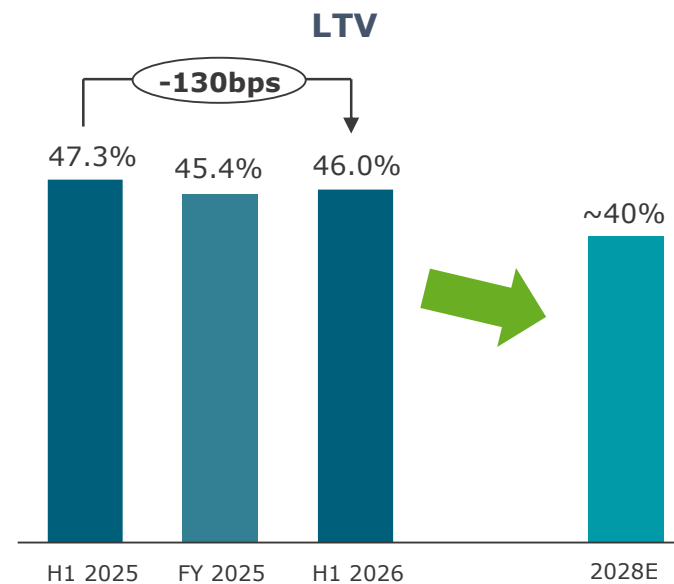
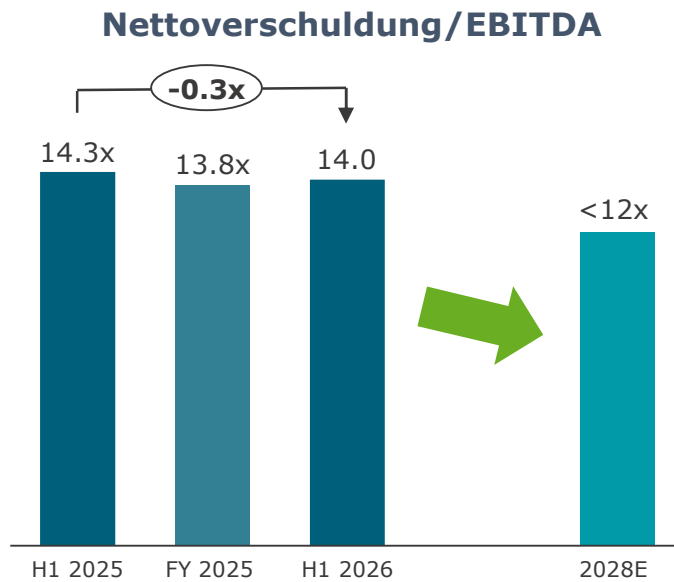
	30. Juni 2026	31. Dez. 2025	Delta
Verkehrswert Immobilienbestand (Gesamtportfolio)	85,7	84,4	+1,5 %
Verkehrswert je m² (Standing Portfolio)	2.367	2.324	+1,9 %
EPRA NTA pro Aktie	46,26	46,28	+0,0 %
LTV	45,9 %	45,4 %	+0,5 pp
Nettoverschuldung/EBITDA	14,0x	13,8x	+0,2 x
ICR (Adj. EBITDA Total/Bereinigtes Netto-Finanzergebnis)	3,6x	3,8x	-0,2 x

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

Finanzielle KPIs.

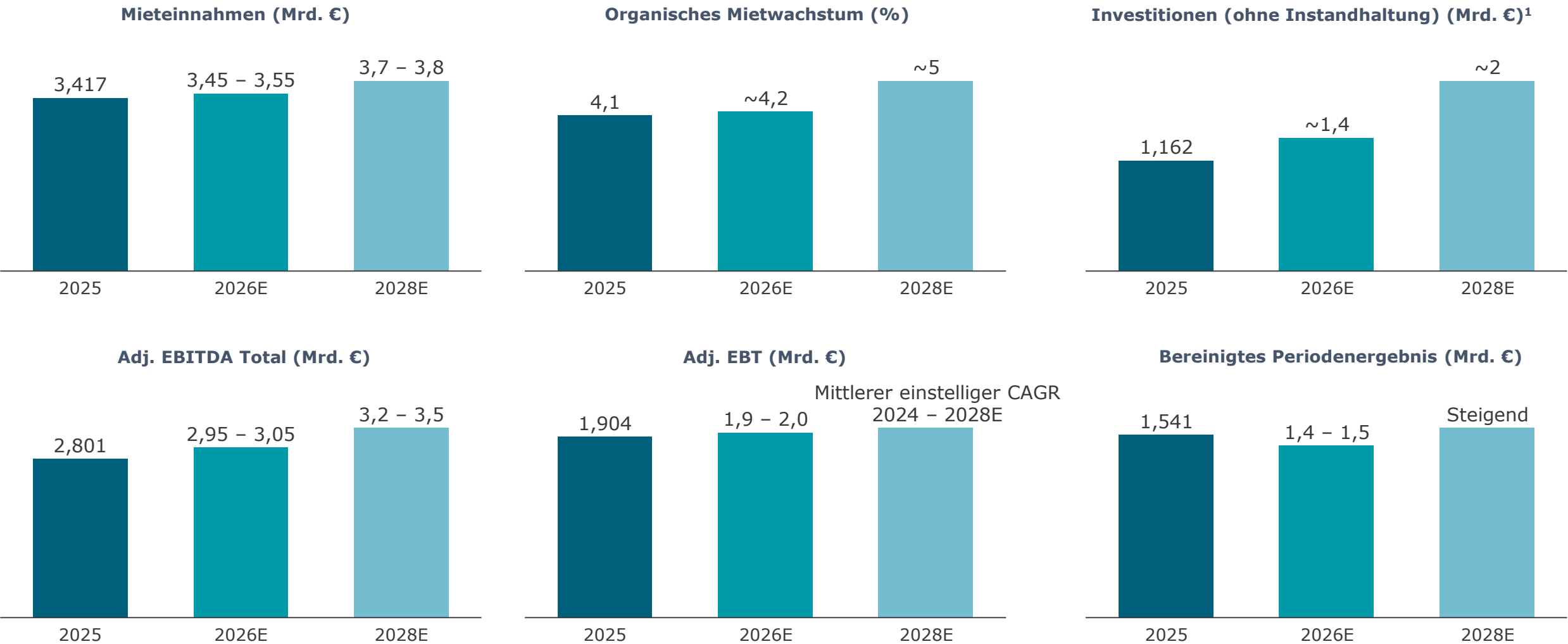
Festlegung ehrgeizigerer Verschuldungsziele.

- Ehrgeizigere KPI-Ziele für Nettoverschuldung/EBITDA und Verschuldungsquote LTV bis Ende 2028.
- Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2025 ist der LTV um 130 Basispunkte gesunken, das Verhältnis von Nettoverschuldung zu EBITDA verbesserte sich um 0,3x, der ICR stieg um 0,1x.



Ergebnisprognose für 2026 und Ausblick 2028 bestätigt.

Wachstumsambitionen intakt ungeachtet ambitionierterer Ziele für Verschuldung.



¹ 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
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.