

Wohnungsmarkt

Halbjahresbericht 2026 – Vonovia SE

Bochum, 5. August 2026

Ratings bleiben stabil.

Ratingagenturen bestätigen Vonovia hohe Kreditwürdigkeit.

MOODY's

Moody's bestätigt das Kreditrating **Baa1**. Der Ausblick ist stabil.

S&P Global
Ratings

Standard & Poor's (S&P) gibt Long-Term Corporate-Credit Rating von **BBB+**. Der Ausblick ist stabil.

SCOPE Scope
Ratings

Scope bestätigt das Kreditrating **A-**. Der Ausblick wurde von negativ auf stabil angehoben.

FitchRatings

Das Erst-Rating von Fitch ist **BBB+** mit stabilem Ausblick.



Letzte Updates: Moody's 8. Dezember 2025, S&P 19. August 2025, Scope 16. Juni 2026, Fitch 23. Dezember 2025.

Für Wachstum brauchen wir Fachkräfte und Nachwuchs.

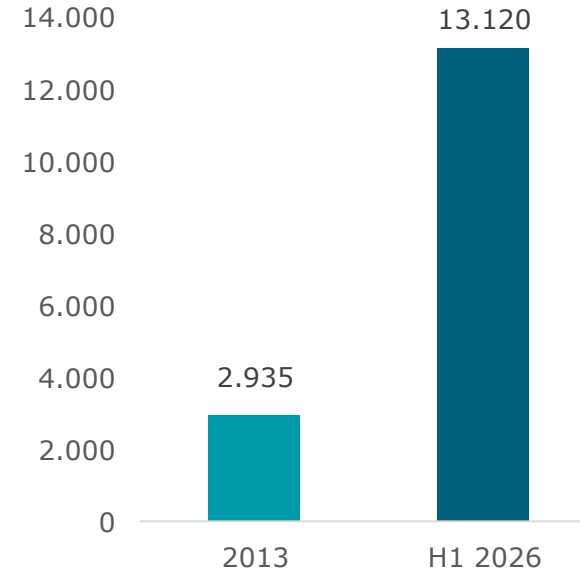
3.000 Neueinstellungen im Jahr 2026 geplant – 1.000 Auszubildende im Unternehmen.

- Wir wollen rund 3.000 neue Kolleginnen und Kollegen einstellen – mit Fokus auf handwerklichen und technischen Bereich.



- Wichtiger Bestandteil ist die Nachwuchsförderung: August und September starten 320 Azubis ihre Karrieren bei Vonovia.
- Insgesamt bildet Vonovia allein im Jahr 2026 damit 1.000 neue Talente aus. Mit einer Ausbildungsquote von über 6 Prozent in Deutschland liegt das Unternehmen über dem Dax-Durchschnitt.

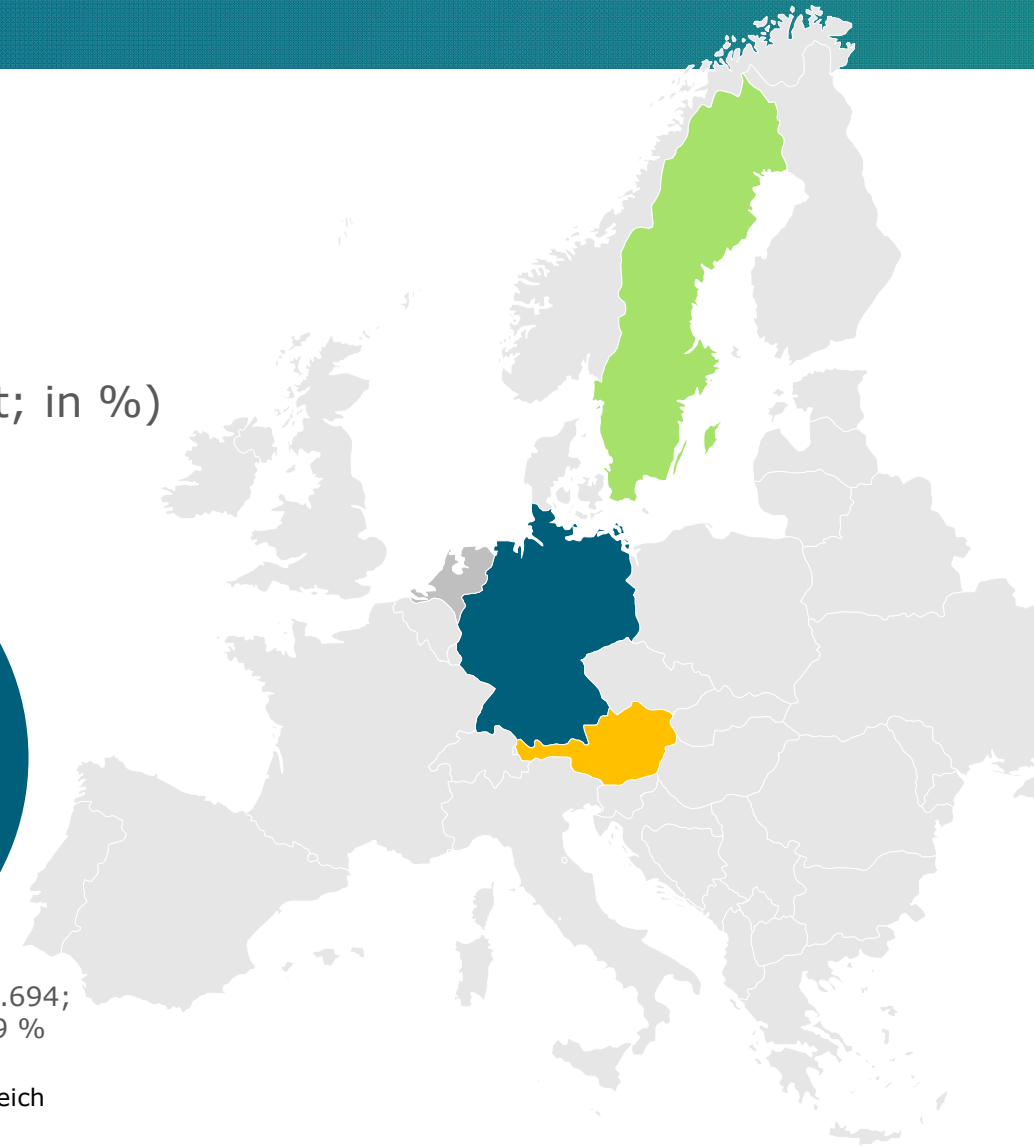
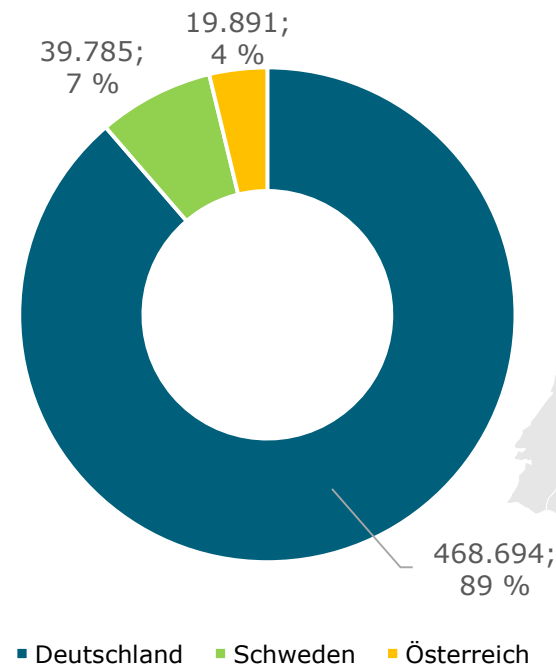
Mitarbeitende



Stand: 30. Juni 2026.

- Bewirtschaftung von 528.370 eigenen Wohnungen.
- Mehr als 1 Million Mieterinnen und Mieter in Deutschland, Österreich und Schweden.
- Rund 13.100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.
- Hohe Kundenorientierung durch Kombination aus zentraler Steuerung und Vor-Ort-Präsenz.
- Innovative Dienstleistungen bringen den Kundinnen und Kunden bezahlbaren Mehrwert.
- Rund 90 % des Portfolios befinden sich in 15 städtischen Wachstumsregionen in Deutschland sowie rund 10 % in den urbanen Regionen Schwedens und Österreichs.
- ~ 85,7 Mrd. € Immobilienvermögen.

Bestandsverteilung nach Ländern (absolut; in %)



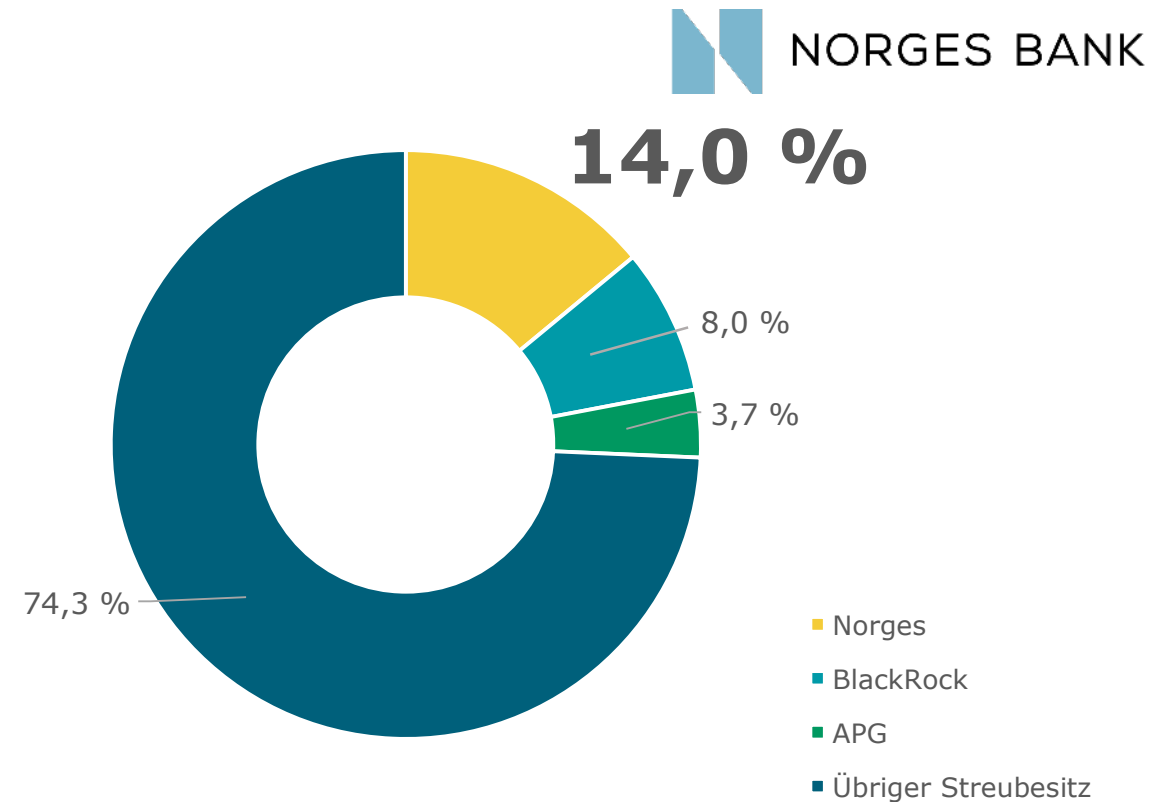
Aktionärsstruktur von Vonovia.

Norwegischer Staatsfonds ist mit Abstand größter Anteilseigner an Vonovia.

Die Vonovia
Aktie ist der
größte
europäische
Immobilien-
wert.

- Marktkapitalisierung von ~ 18,3 Mrd. €.
- Einziger Immobilienwert im DAX 40.
- Unabhängiger Aufsichtsrat.
- Die Norges Bank ist mit insgesamt 14,0 % größter Anteilseigner von Vonovia. Sie managt den an langfristigen und nachhaltigen Investitionen orientierten norwegischen Staatsfonds, der einer der größten Staatsfonds der Welt ist.

Aktionärsstruktur (in %)¹



¹ Stand: 30. Juni 2026.

Serielle Modernisierung.

Hoher Vorfertigungsgrad – schnell und ressourcenschonend.

- Fassadenelemente werden millimetergenau vorgefertigt. Dabei kommen vor allem nachhaltige Baustoffe zum Einsatz, zum Teil auch recyceltes Material. Die Rahmenelemente aus Holz sind mit einem nachhaltigen Dämmmaterial gefüllt.
- Die Holzrahmenkonstruktion wird auf der Baustelle zusammengesetzt. Das verringert den Aufwand vor Ort und entlastet die Anwohner.
- Photovoltaik-Module auf den Dächern erzeugen grünen Strom. Die CO₂-Emissionen wurden durch das ganzheitliche Konzept auf null reduziert.
- Nach erfolgreichen Pilotprojekten wurde das Konzept jetzt in die ganzheitliche Modernisierungsstrategie des Unternehmens überführt.
- U. a. mit dem Schweizer Unternehmen Nokera haben wir eine Partnerschaft für die serielle energetische Modernisierung unserer Wohnquartiere gestartet. So modernisieren wir unseren Gebäudebestand schneller und reduzieren Kosten, Bauzeiten und die Belastung für unsere Mieterinnen und Mieter.



Über die kostensparende Serienbauweise soll die Modernisierung – in Verbindung mit grüner Energie – Mieterinnen und Mieter über die Nebenkosten entlasten.

Neue Partnerschaft bringt Wärmepumpen-Cube in Serie.

Bis Ende 2029 wird Vonovia rund 20.000 Wohnungen mit innovativer Technologie beheizen.

- Vonovia, EnerCube und die DFA Demonstrationsfabrik Aachen haben eine Partnerschaft für Wärmepumpen-Cubes in Serienproduktion beschlossen und erste Cubes produziert.
- Der Cube ist eine kompakte modulare Heizungsanlage, die außerhalb von Gebäuden aufgestellt wird. Er eignet sich besonders für Mehrfamilienhäuser ohne Anschluss an Nah- oder Fernwärmenetze.
- Das System bietet klimaneutrale Wärme- und Warmwasserversorgung, senkt die Betriebskosten und reduziert die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen. Dank eines hohen Vorfertigungsgrads ist die Installation schnell und unabhängig von engen Heizkellern möglich.
- In Donauwörth wurde das Konzept erfolgreich erprobt – die Energiekosten sanken um rund 40 %. 2025 nahm Vonovia bundesweit 40 weitere Anlagen in Betrieb.
- Bis Ende 2029 sollen mehr als 1.000 Wärmepumpen-Cubes gebaut werden. Damit können gut 20.000 Wohnungen mit erneuerbarer Wärme versorgt werden.

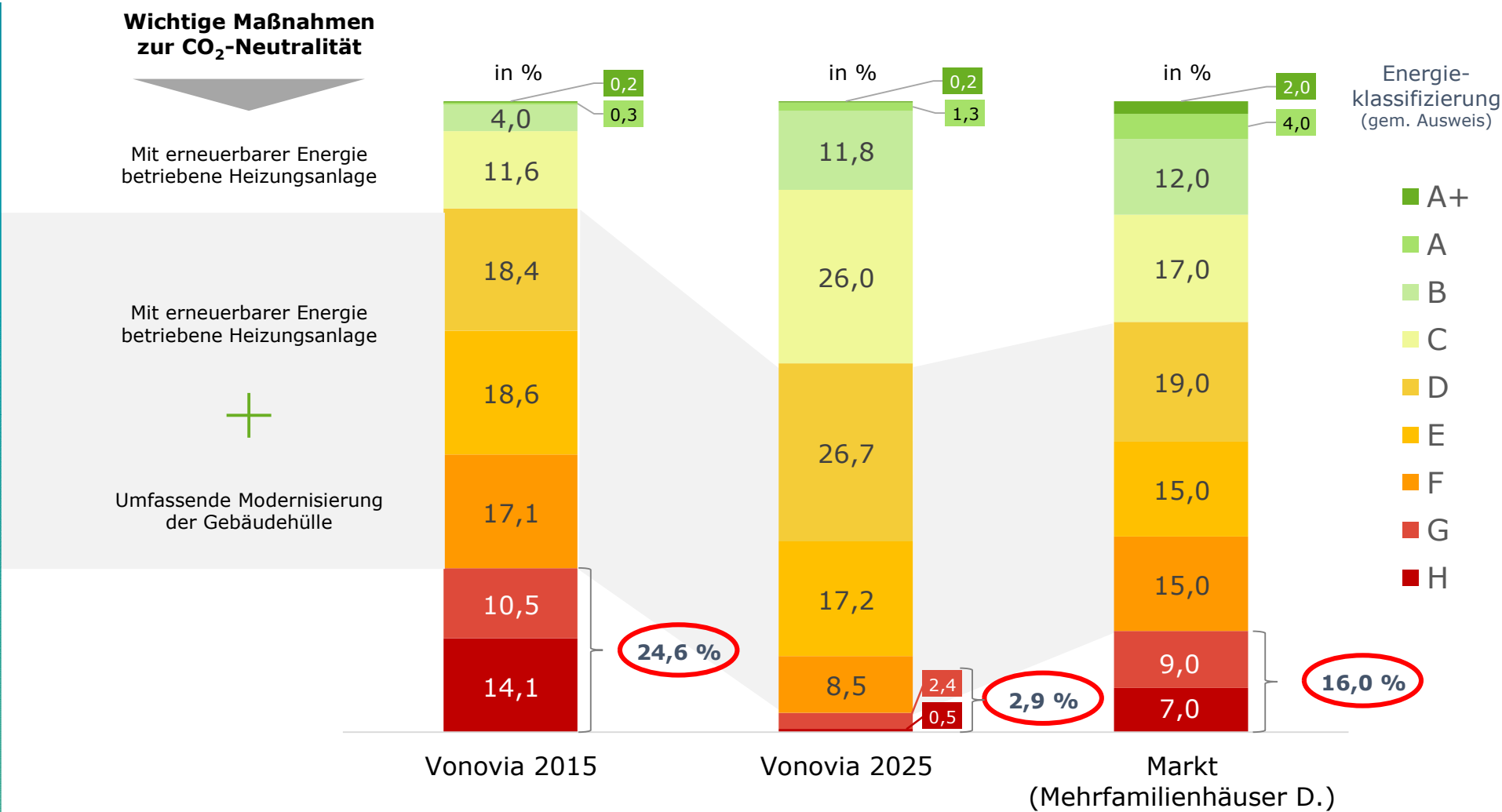


Der Aufbau eines Cubes – wie hier in Bremen-Lesum – lässt sich zügig realisieren. Dank des hohen Vorfertigungsgrads ist die Installation schnell und unabhängig von engen Heizkellern möglich.

Klimapfad sorgt für guten Gebäudebestand und weniger CO₂.

Deutlich weniger Gebäude in den unteren Energieklassen G und H.

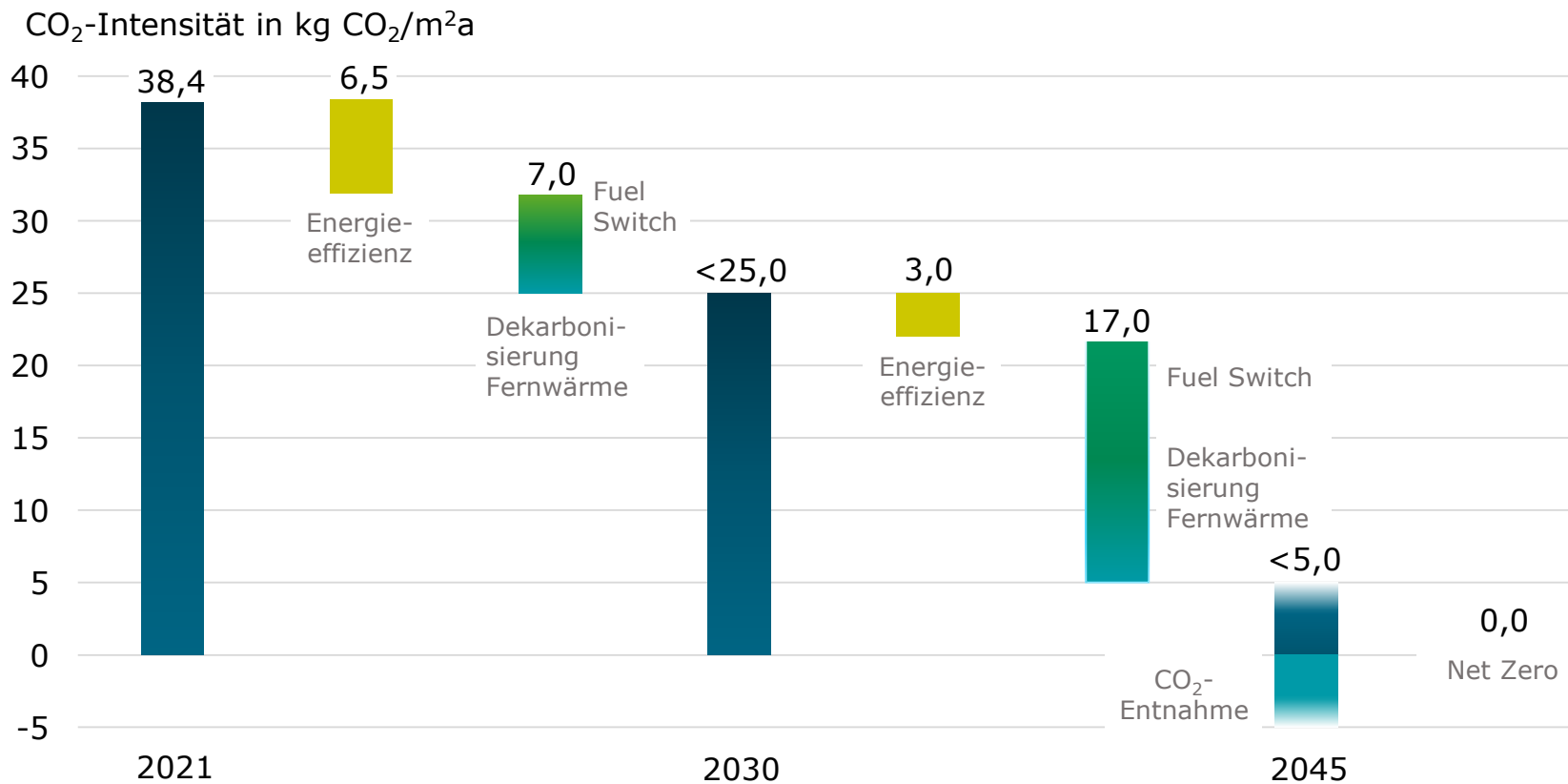
Durch umfangreiche Investitionen seit Börsengang ist Vonovia dem Markt voraus.



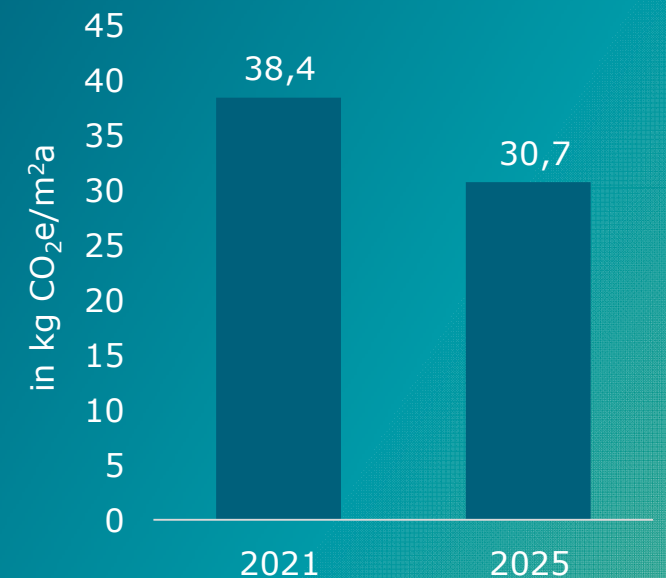
Der Klimapfad von Vonovia.

CO₂-Intensität seit Basisjahr um 20 % gesenkt.

➤ Wir schreiten auf dem Klimapfad voran und arbeiten auf Net Zero bis 2045 hin.



**Schon geschafft:
-20 %**



Wachstumsstrategie reagiert auf aktuelles Umfeld.

Vonovia realisiert organisches Wachstum bis 2028 über Stärkung der weiteren Segmente.

Die Aufgaben wachsen:

Demografischer Wandel: Die Zahl der Einwohner Deutschlands stieg laut Zensus 2022 auf 82,7 Mio. Menschen. Zudem verändern sich die individuellen Anforderungen an das Wohnen.

Wohnraumverknappung: Die Wohnungsnot steigt – vor allem in den Großstädten. Die Bedarfslücke an Wohnungen wird inzwischen auf rund 1,4 Mio.¹ beziffert. Tendenz: steigend.

Klimawandel: Das Klimaziel ist in Gefahr. 2023 lag die Erderwärmung erstmals seit Beginn der Wetteraufzeichnung über 1,5 Grad Celsius.

Zur Lösung ...

... braucht die Gesellschaft

- jährlich 100 Mrd. € Investitionen, um das Ziel der Bundesregierung von 320.000 neuen Wohnungen pro Jahr zu erreichen.²
- jährlich Investitionen in Höhe von bis zu 120 Mrd. €, um den Wohnungsbestand zu dekarbonisieren.³
- 3,7 Mio. altersgerechte Wohnungen bis 2035.⁴

... braucht die Wirtschaft

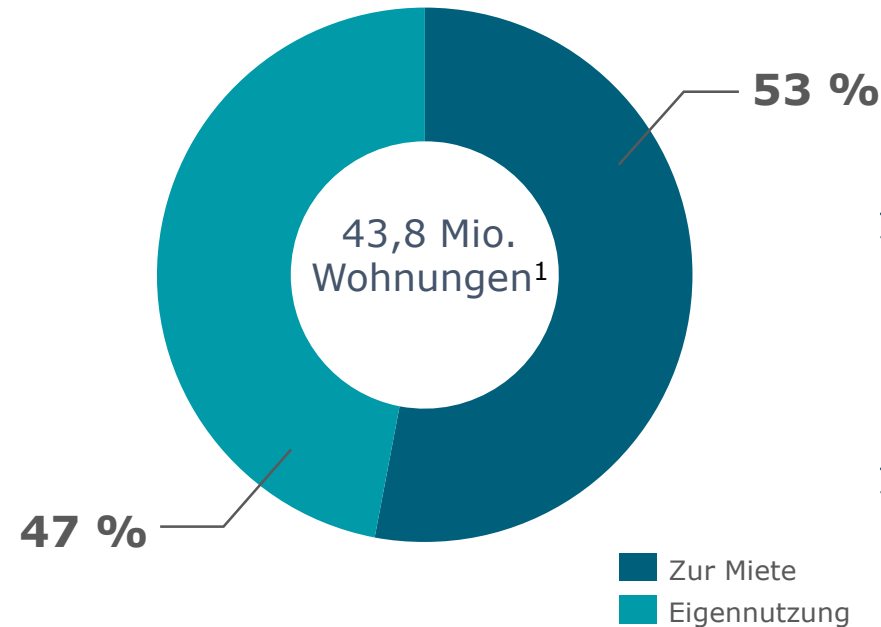
- ein investitionsfreundliches Umfeld und angemessene regulatorische Rahmenbedingungen.

¹ Quelle: Studie Pestel-Institut ² Quelle: BBSR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung). Investitionsvolumen unter der Annahme von 60 m² und Baukosten in Höhe von 5.000 € pro m². ³ GdW ⁴ Institut der Deutschen Wirtschaft (IW)

Hoher Anteil an Mietwohnungen in Deutschland.

Die Mehrheit der Deutschen sind Mieter.

Ein reguliertes Mieterhöhungssystem bringt **Interessen von Vermietern und Mietern in Einklang.**



- Es gelten einheitliche Regeln und Gesetze für alle Vermieter, was einen Vorteil für professionelle Vermieter darstellt.
- Mietverträge für Wohnraum haben kein vordefiniertes Enddatum, es bedarf zwischen den Mietern und dem Vermieter keiner Neuverhandlung wie in nicht regulierten Märkten.
- Das kontinuierliche Mietwachstum basiert auf Marktdaten und ist robust, allerdings mit zeitlicher Verzögerung aufgrund des rollierenden Mietspiegelbetrachtungszeitraums von 6 Jahren.
- Die Geschwindigkeit der Mietsteigerung kann variieren, die allgemeine Tendenz ist jedoch steigend. Die Bestandsmieten sinken nicht.

¹ Quelle: Destatis 17. September 2025

Der deutsche Wohnungsmarkt.

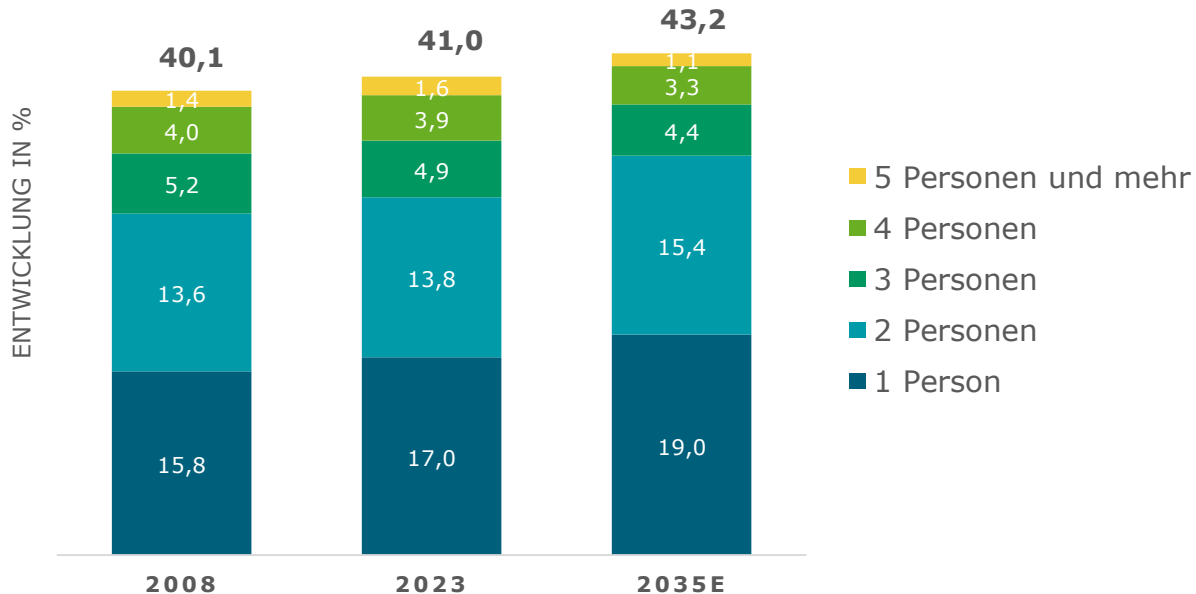
Haushaltsgröße und Eigentümerstruktur.

Die Zahl der kleineren Haushalte steigt.

- Bei einem erwarteten Anstieg der Gesamtbevölkerung wird die Zahl der Haushalte bis 2035 voraussichtlich leicht steigen, bei einem deutlichen Trend zu kleineren Haushalten.
- Diese Entwicklung lässt sich unter anderem aus demografischen und sozialen Trends wie Scheidungsraten und Arbeitsmobilität ableiten.

Haushaltsgrößen

(Anzahl in Mio.)



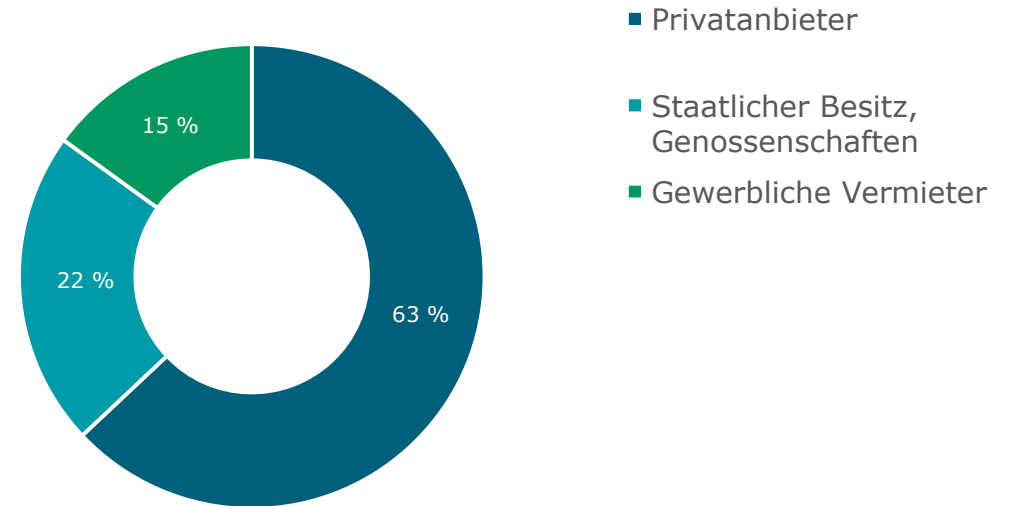
Quellen: Statistisches Bundesamt, GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.). Haushaltszahlen 2035E auf Basis des Trendszenarios des Statistischen Bundesamtes.

Die Eigentümerstruktur ist zunehmend fragmentiert.

- Mit rd. 43,8 Mio. Wohneinheiten (davon 24 Mio. zur Miete) ist Deutschland der größte Wohnungsmarkt in Europa.
- Die Eigentümerstruktur ist stark zersplittert; bei der Mehrheit handelt es sich um nicht gewerbliche Vermieter.
- Rund 4 % entfallen auf den börsennotierten Sektor.

Eigentümerstruktur

(Wohneinheiten in Mio.; in %)



Vonovia in Berlin: Ein starker und verantwortungsvoller Partner.

138.000 Wohnungen vermietet Vonovia in Berlin. Bezahlbarer Wohnraum – Durchschnittsmiete: 8,26 €/m².

- Vonovia (inklusive Deutsche Wohnen) stellt in Berlin rund 138.000 Wohnungen bereit und vermietet diese für 8,26 €/m². Die Neuvertragsmiete liegt zwischen 9 - 13 €/m² und damit deutlich unter dem marktüblichen Niveau.
- In den vergangenen fünf Jahren sind die Bestandsmieten bei Vonovia in Berlin im Durchschnitt um 1,74 % pro Jahr gestiegen – das ist nur etwa halb so viel wie die allgemeine Inflationsrate im selben Zeitraum.
- Seit 2013 hat Vonovia mehr als 6.000 Wohnungen in Berlin gebaut. Das entspricht einem Investitionsvolumen von rund 2 Mrd. € allein in der Hauptstadt.
- Aktuell baut Vonovia rund 1.000 Wohnungen in Berlin. Mehr als 300 wurden bereits in diesem Jahr fertiggestellt.
- **Vonovia kommt damit seiner Verantwortung und seinem Anspruch nach, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und zu schaffen.**

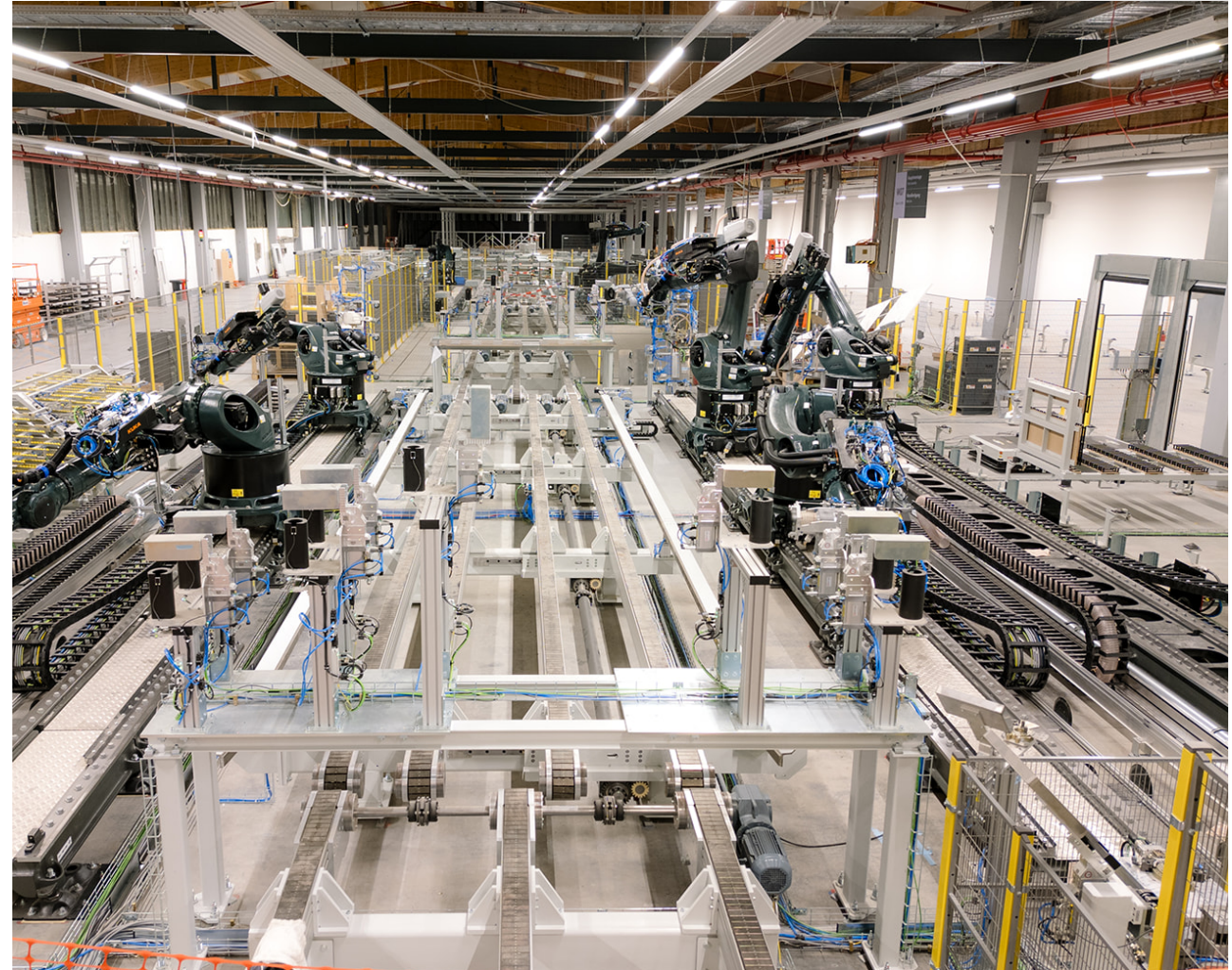


Vonovia hat derzeit rund 1.000 Wohnungen im Bau in Berlin. Diese Visualisierung zeigt neuen Wohnraum, der gerade an der Schlichtallee entsteht.

Smart Factory für serielles Bauen in Baden-Württemberg.

Hochautomatisierte Fabrik von Gropys ermöglicht digitalisierte, bezahlbare und nachhaltige Gebäudekonzepte.

- Vonovia ist am Unternehmen Gropys beteiligt, das sich der Zukunft des seriellen Bauens sowie einer nachhaltigen Transformation der Bauindustrie verschrieben hat.
- In einer weltweit einzigartigen Fabrik in Baden-Württemberg werden seit 2025 Wand- und Deckenelemente aus Holz gefertigt, aus denen mehrgeschossige Holz-Hybrid-Mehrfamilienhäuser nach Bedarf individuell gebaut werden können.
- Die Produktionsanlage ist hochautomatisiert: 50 Roboter fertigen mittels 120 eigens entwickelter Roboterwerkzeuge Wand- und Deckenelemente.
- Rund 16 Minuten dauert die Fertigung eines Wand- oder Deckenelements. So können jährlich mehr als 3.500 Wohnungen bzw. eine Bruttogeschossfläche von 250.000 m² realisiert werden, mit dem Potenzial, die Produktionskapazität perspektivisch um 20 % auf 300.000 m² Bruttogeschossfläche p.a. zu steigern.



Erster serieller Holzbau in Berlin erfolgreich abgeschlossen.

27 neue Wohnungen auf ehemaligen Garagenhof errichtet. Weiteres Projekt mit 158 Wohnungen in Umsetzung.

- Vonovias Development-Tochter BUWOG und Gropypus haben erstmals ein Gebäude in serieller Holzbauweise mit vorgefertigten Systemkomponenten und mit 27 Wohnungen errichtet. Dabei wurde ein ehemaliger Garagenhof in der Charlottenburger Hildegardstraße zur Nachverdichtung genutzt.
- In der Berliner Schlichtallee setzen BUWOG und Gropypus ein weiteres Projekt in serieller Holzbauweise um. Hier entstehen in bestehendem Quartier 158 Wohnungen schnell und flächenschonend.
- Nachverdichtung von bestehenden Flächen schafft dringend benötigten Wohnraum in Berlin.
- Die Hildegardstraße und Schlichtallee sind Teil der Neubauaktivitäten von Vonovia in Berlin. Insgesamt hat Vonovia derzeit rund 4.000 Wohnungen in Bau. Die industrielle Vorfertigung von Bauelementen kann dabei helfen, Bauzeiten zu verkürzen, Qualität zu sichern und Wohnraum im Bestand effizienter zu schaffen.



Wohnungsbestand.

Deutschland nach Regionalmärkten + internationale Präsenz.

Regionalmarkt	Verkehrswert ¹ in Mio. €	Verkehrswert ¹ in €/m²	Wohneinheiten	Leerstand in %	Ist-Miete in €/m²/Monat
Berlin	23.534,2	2.769	138.195	0,8	8,26
Rhein-Main-Gebiet	6.541,0	2.937	34.578	2,1	10,27
Südliches Ruhrgebiet	5.533,6	2.085	42.510	2,6	7,74
Rheinland	5.274,6	2.501	31.343	2,0	8,83
Dresden	5.091,0	2.061	39.830	2,0	7,47
Hamburg	3.235,2	2.695	18.742	1,2	8,81
Hannover	3.018,1	2.104	22.193	3,3	8,08
München	2.895,8	4.078	10.569	1,1	10,75
Kiel	2.734,6	1.900	24.441	2,3	8,15
Stuttgart	2.280,5	2.736	12.949	3,0	9,57
Leipzig	2.186,5	2.053	14.940	2,5	7,46
Nördliches Ruhrgebiet	2.040,7	1.436	22.825	2,8	6,99
Bremen	1.472,5	2.018	11.775	2,4	7,37
Westfalen	1.169,2	1.952	9.105	2,9	7,75
Freiburg	757,7	2.870	3.761	0,8	9,21
Sonstige Strategische Standorte	3.478,7	2.019	26.689	3,3	8,17
Strategische Standorte Deutschland gesamt	71.244,0	2.425	464.445	1,9	8,33
Nicht-strategische Standorte	811,9	1.646	4.249	5,1	7,80
Deutschland gesamt	72.055,9	2.400	468.694	2,0	8,32
Schweden	2.790,8	1.724	19.891	4,7	5,87
Österreich	6.950,5	2.259	39.785	5,0	11,82
Vonovia	81.797,2	2.366	528.370	2,3	8,51

¹ Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. unbebauter Grundstücke und vergebener Erbbaurechte, Anlagen im Bau, Development und Sonstige. Stand: 30. Juni 2026.

Unser Vorstand.



Luka Mucic
CEO

Jahrgang 1971

Studium:
Rechtswissenschaften

Stationen:
Leitungsfunktionen
bei SAP,
Finanzvorstand
Vodafone Group



Arnd Fittkau
CRO

Jahrgang 1973

Studium:
BWL

Stationen:
Leitungsfunktionen
bei GAGFAH,
Deutsche Annington
und Vonovia



Philip Grosse
CFO

Jahrgang 1970

Studium:
BWL

Stationen:
Vorstandsmitglied
Deutsche Wohnen,
Leitungsfunktionen
Credit Suisse



Katja Wünschel
CDO

Jahrgang 1973

Studium:
BWL

Stationen:
Leitungsfunktionen
bei RWE, E.ON
sowie im Bayer-
Konzern



Ruth Werhahn
CHRO

Jahrgang 1971

Studium:
Rechtswissenschaften

Stationen:
Vorstandsmitglied
TÜV Rheinland, E.ON
Nordic AB, E.ON
Konzern, Veba

Finanzkalender.

Termine zum Vormerken.



2026

4. November 2026: Zwischenbericht 3. Quartal 2026

**Weitere Finanztermine
finden Sie unter**

<https://investoren.vonovia.de/service/finanzkalender/>

Kontakt.

Das Corporate-Presseteam.

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 Energien
(Serieller) Neubau
HR

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

Glossar.

Ausgewählte Begriffe kurz erklärt.

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.

Disclaimer.

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.