Zwischenmitteilung 9M 2026

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

Bochum, 4. November 2026

Highlights.

Operatives Geschäft von Vonovia in den ersten neun Monaten robust.

Vermietungsgeschäft mit einem Plus von 3,5 % - trotz 5.000 weniger Wohnungen

Starkes Wachstum im Geschäft mit wohnungsnahen Dienstleistungen

Verkäufe mit Volumen von ~900 Millionen Euro realisiert

Prognose für 2026 finalisiert, erste Prognose für 2027 formuliert und Ziele für 2028 angepasst

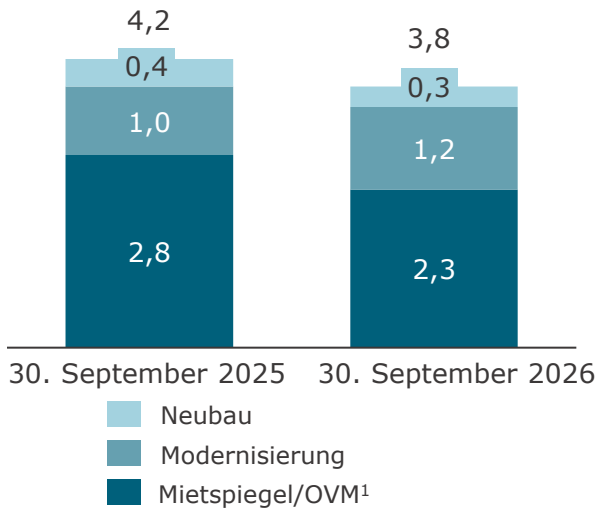
Segment Rental.

Robustes EBITDA-Wachstum trotz des kleineren Portfolios.

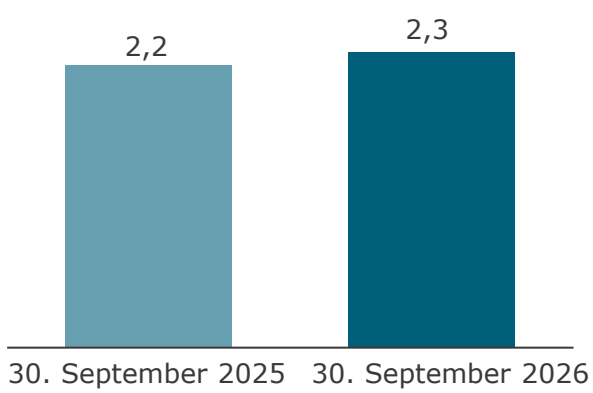
- Adj. EBITDA Rental +3,5 % bei rund 5.000 weniger Wohnungen.
- Organisches Mietwachstum auf Basis der Mietspiegel: 2,3 %.
- Mietwachstum durch Investitionen und Neubau: 1,5 %.
- Kundenzufriedenheit weiter hoch bei 76,2 %.

in Mio. €	9M 2026	9M 2025	Delta
Mieteinnahmen	2.627,7	2.551,1	+3,0 %
Instandhaltungsaufwand	-360,8	-366,1	-1,4 %
Operative Kosten	-354,7	-338,0	+4,9 %
Adj. EBITDA Rental	**1.912,2**	**1.847,0**	**+3,5 %**

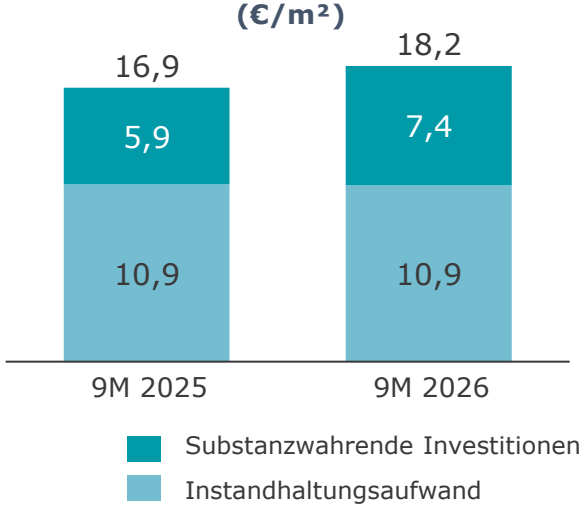
Organisches Mietwachstum (in %)



Leerstandsquote (in %)



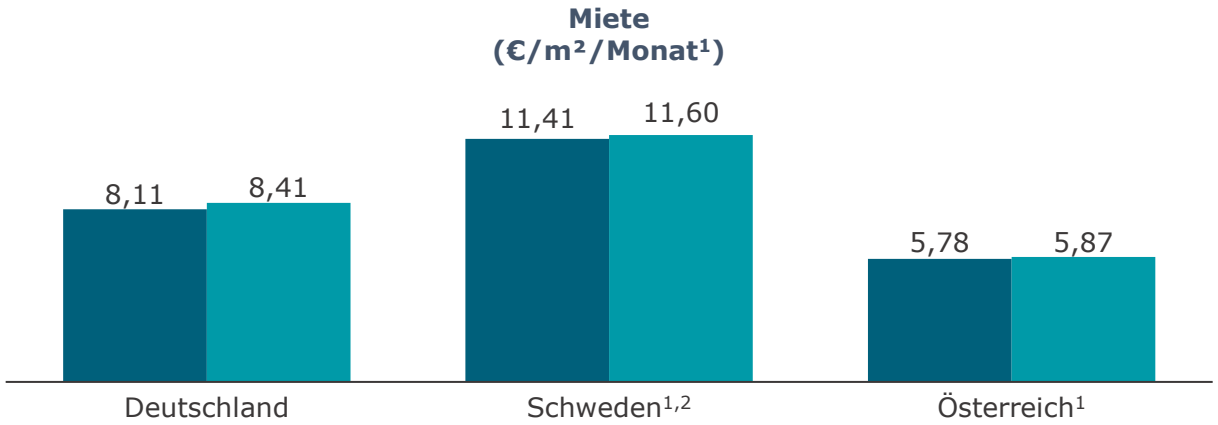
Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen (€/m²)

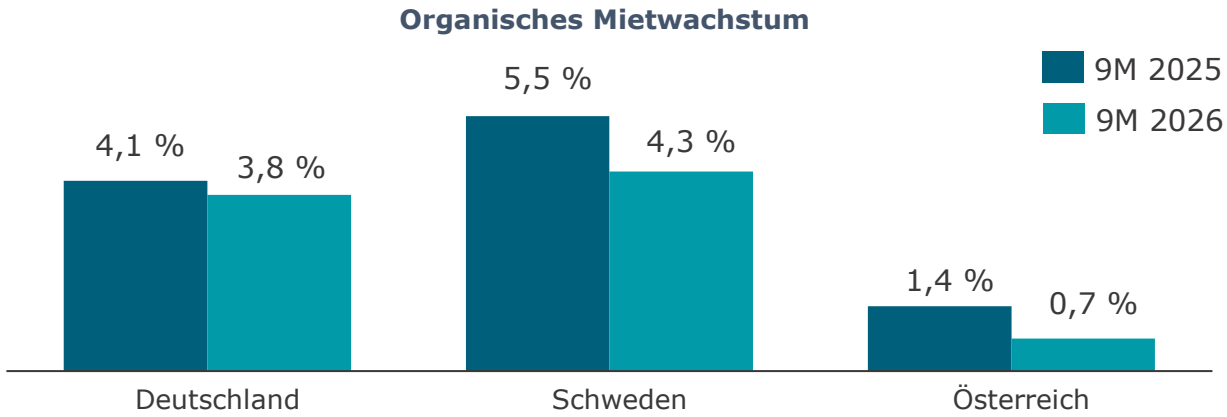


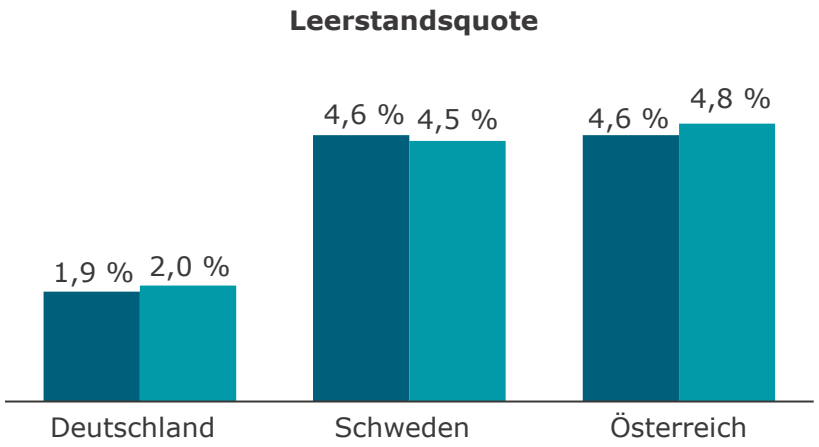
[1] OVM = Ortsübliche Vergleichsmiete

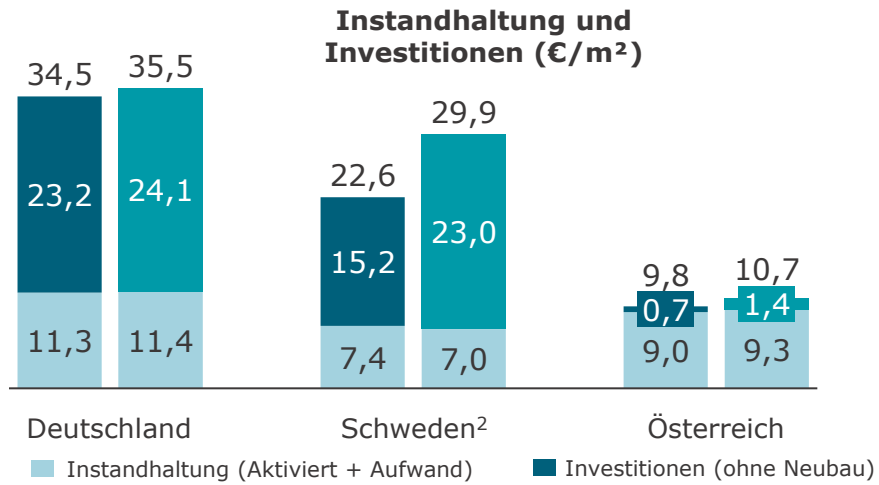
Entwicklung in Deutschland, Schweden und Österreich.

Mehr Transparenz über die Bewirtschaftung.







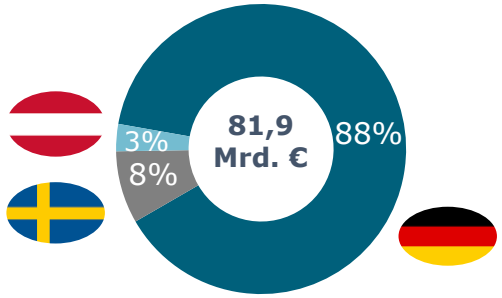


¹ Österreich und Schweden sind nicht vollständig mit Deutschland vergleichbar, da Schweden Nebenkosten und Österreich Instandhaltungs- und Modernisierungsbeiträge der Mieter berücksichtigt. Die Daten basieren auf dem Mietniveau, das nicht an die deutsche Definition angepasst ist.
² Nicht um Wechselkursschwankungen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

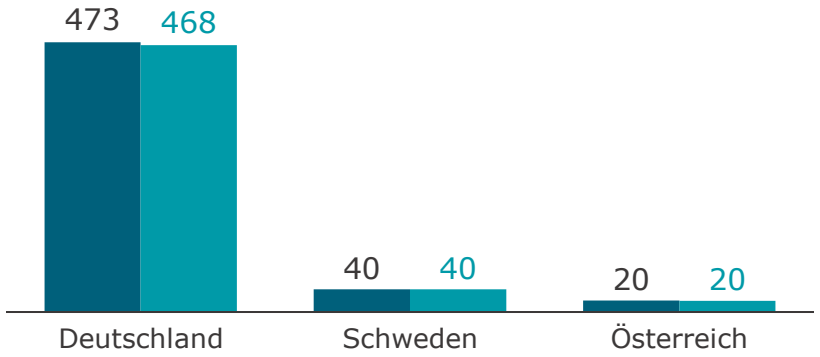
Entwicklung in Deutschland, Schweden und Österreich.

Mehr Transparenz über das Portfolio.

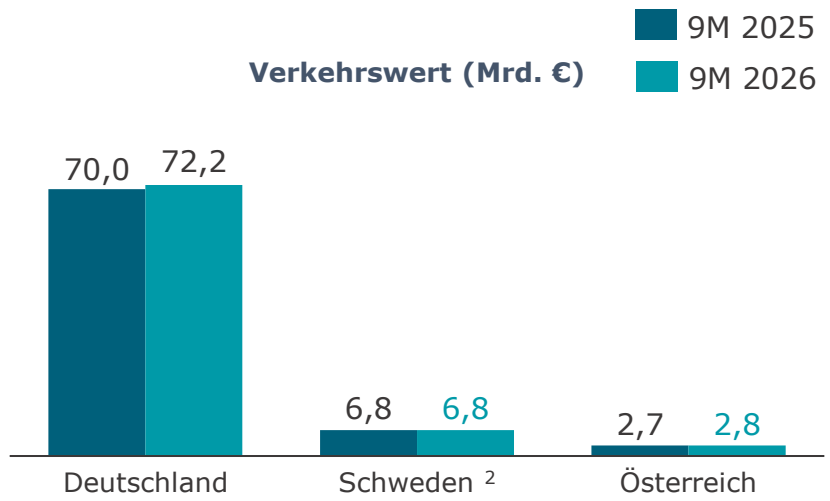
Geografische Aufteilung (% vom Verkehrswert)



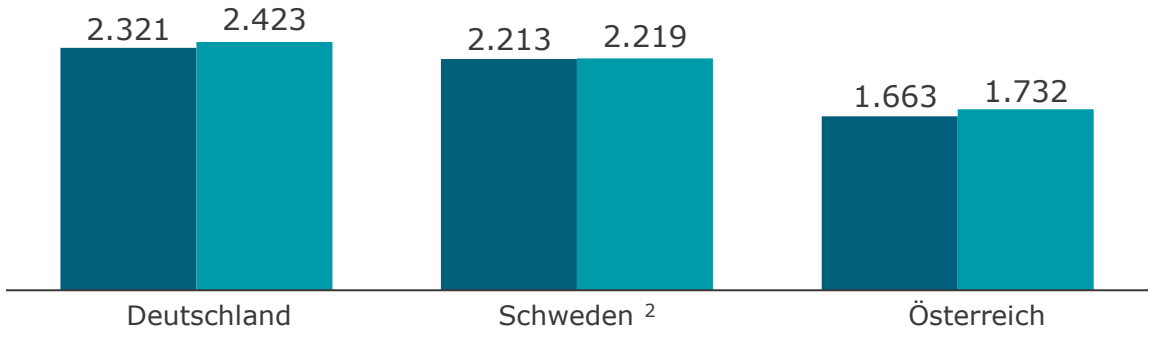
Wohnungen (in Tausend)



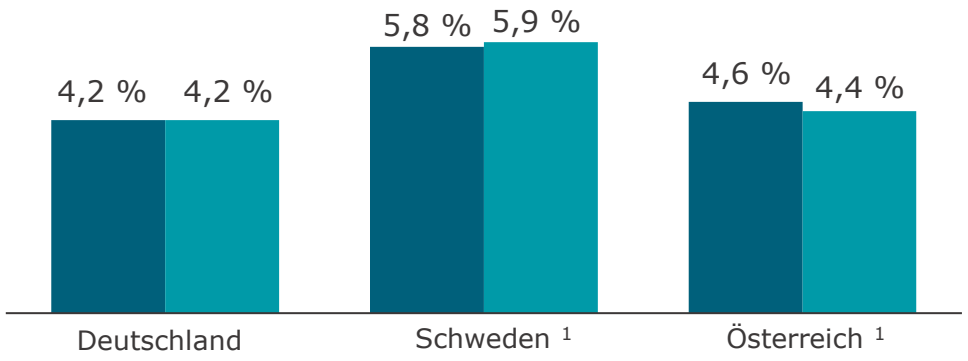
Verkehrswert (Mrd. €)



Verkehrswert (€/m²)



Anfängliche Bruttorendite



[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.

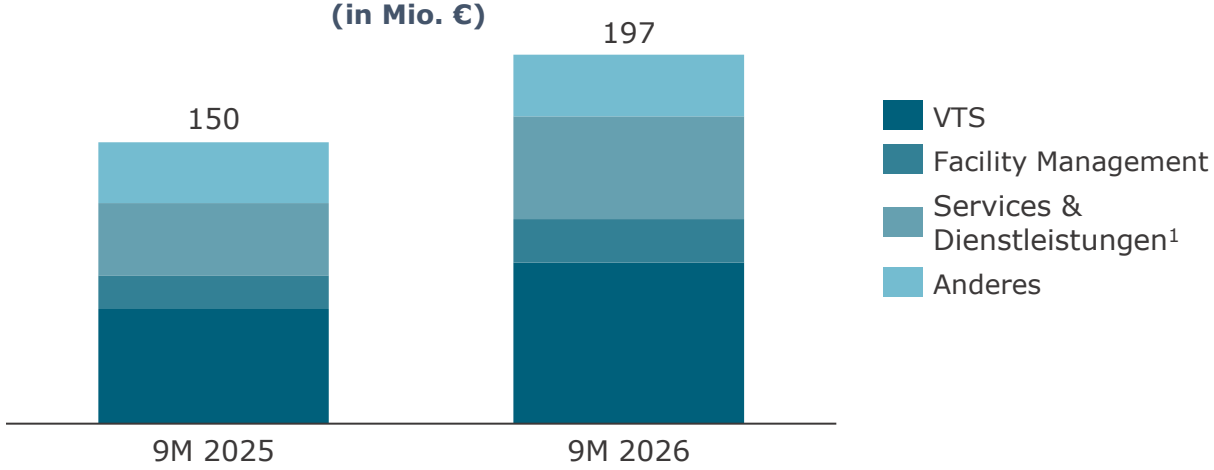
Segment Value-add.

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

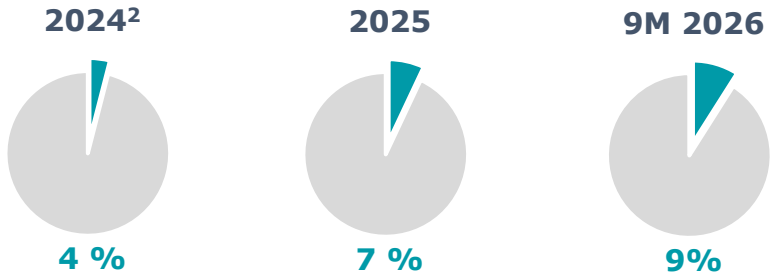
- Externes Umsatzwachstum ist hauptsächlich auf das Energiegeschäft zurückzuführen.
- Interner Umsatzanstieg aufgrund höherer Investitionen, von denen die Handwerkerorganisation VTS profitiert, sowie durch Produktivitätsgewinn.
- Kooperationsabkommen mit strategischen Partnern sichern die Serienproduktion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

in Mio. €	9M 2026	9M 2025	Delta
Umsatz	1.203,9	1.093,6	+10,1 %
davon externe Erlöse	115,5	101,5	+13,8 %
davon interne Erlöse	1.088,4	992,1	+9,7 %
Operative Kosten	-1.006,7	-943,5	+6,7 %
Adj. EBITDA Value-add	**197,2**	150,1	**+31,4 %**

Werttreiber Adj. EBITDA (in Mio. €)



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



[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, aber niedrigere Volumen.

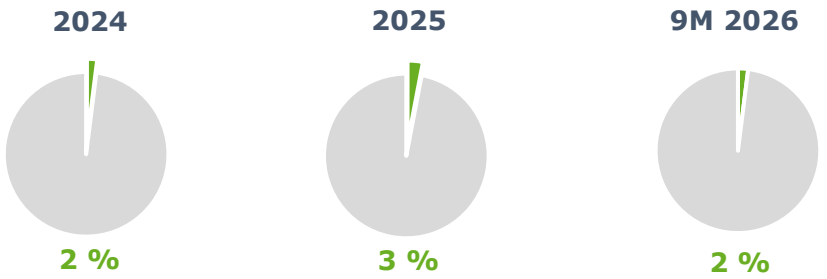
- Bereinigtes EBITDA lag in den ersten neun Monaten 2026 nur leicht unter dem Vorjahresergebnis, obwohl das Volumen nur bei 60 % lag.
- Das erste Quartal 2025 profitierte davon, dass zahlreiche Ende 2024 geschlossene Verträge erst Anfang 2025 abgewickelt wurden.
- Herausfordernde Finanzierungsbedingungen für Käufer.
- Fair-Value-Step-up deutlich höher als im Vorjahr.

in Mio. €	9M 2026	9M 2025	Delta
Verkaufte Einheiten	965	1.553	-37,9 %
Umsatz	216,8	299,6	-27,6 %
Fair Value	-152,5	-228,5	-33,3 %
Bruttogewinn	64,3	71,1	-9,6 %
Fair Value Step-up	**42,2 %**	**31,2 %**	**+11 pp**
Vertriebskosten	-14,4	-14,5	-0,7 %
Adj. EBITDA Recurring Sales	**49,9**	**56,6**	**-11,8 %**





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



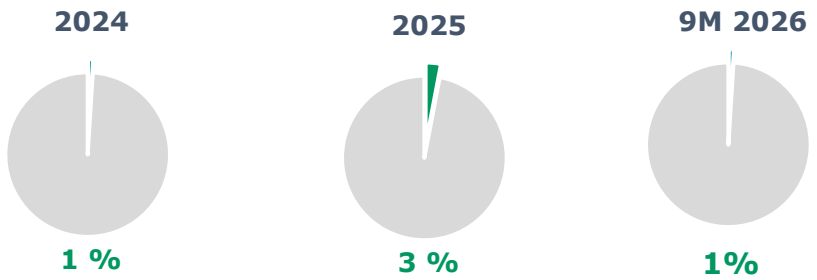
Segment Development.

Herausforderndes Marktumfeld für vertrieblich orientierte Segmente.

- 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.
- Das Marktumfeld bleibt für die vertrieblich orientierten Segmente herausfordernd.
- Aktuell 4.800 Wohnungen im Bau. Ein Großteil davon in Metropolregionen.
- Vonovia überprüft die grundsätzliche strategische Ausrichtung des Development-Geschäfts.

in Mio. €	9M 2026	9M 2025	Delta
Umsatz Verkauf Development to Sell	267,4	278,6	-4,0 %
Herstellkosten Development to Sell	-229,7	-183,1	+25,5 %
Bruttogewinn Development to Sell	36,7	90,6	-59,5 %
Bruttomarge Development	**13,7 %**	**32,5 %**	**-18,8 pp**
Mieteinnahmen Development	13,3	6,7	+98,5 %
Operative Kosten Development[1]	-21,9	-32,9	-33,4 %
Adj. EBITDA Development	**28,1**	**64,4**	**-56,4 %**

Adj. EBITDA Development in % des Adj. EBITDA Total



[1] Einschließlich Wertberichtigungen/Wertaufholungen bei Development-to-Sell-Projekten 9M 2026: -4,2 Mio. € (9M 2025: +3,4 Mio. €).

Finanzielle Performance.

Ergebnisse & Operating Free Cash-Flow.

Ergebnisse

in Mio. € (sofern nicht anders angegeben)	**9M 2026**	**9M 2025**	**Delta (%)**
Adj. EBITDA Rental	1.912,2	1.847,0	+3,5
Adj. EBITDA Value-add	197,2	150,1	+31,4
Adj. EBITDA Recurring Sales	49,9	56,6	-11,8
Adj. EBITDA Development[1]	28,1	64,4	-56,4
Adj. EBITDA Total	**2.187,4**	**2.118,1**	**+3,3**
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-636,6	-546,4	+16,5
Planmäßige Abschreibungen	-95,7	-85,7	+11,7
Konzerninterne Gewinne (-)/Verluste (+)	-47,1	-26,4	+78,4
Adj. EBT	**1.408,0**	**1.459,6**	**-3,5**
Adj. EBT je Aktie[2]	**1,66**	**1,76**	**-5,9**
Steueraufwand[4]	-143,7	-142,3	+1,0
Minderheiten	142,9	116,5	+22,7
Bereinigtes Periodenergebnis für die Aktionäre	**1.121,4**	**1.200,8**	**-6,6**
Bereinigtes Periodenergebnis für die Aktionäre je Aktie[2]	**1,32**	**1,45**	**-8,9**

Operating Free Cash-Flow

in Mio. € (sofern nicht anders angegeben)	**9M 2026**	**9M 2025**	**Delta (%)**
Adj. EBT[1]	**1.408,0**	**1.459,6**	**-3,5**
Planmäßige Abschreibungen	95,7	85,7	+11,7
Veränderung Netto-Umlaufvermögen Development-to-Sell/Manage-to-Green[3]	-98,1	184,3	-
Buchwert der verkauften Immobilien (Kerngeschäft)	153,5	233,4	-34,2
Substanzwahrende Investitionen	-244,3	-199,0	+22,8
Dividenden und Auszahlungen an Minderheiten	-257,1	-175,8	+46,2
Ertragsteuern gemäß Kapitalflussrechnung (ohne Steuern auf Nicht-Kerngeschäft)[4]	-172,3	-200,0	-13,9
Konzerninterne Gewinne/Verluste	47,1	26,4	+78,4
Operating Free Cash-Flow (OFCF)[1]	**932,5**	**1.414,6**	**-34,1**

[1] Gemäß aktueller KPI-Definition einschließlich Wertberichtigungen/Wertaufholungen bei Development-to-Sell-Projekten 9M 2026: -4,2 Mio. € (Vorjahresanpassung 9M 2025: +3,4 Mio. €).
[2] Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl dividendenberechtigter Aktien.
[3] Anpassung an Vorjahreswert: „Veränderung der Kapitalzusage Development to sell" für 9M 2025 (248,3 Millionen Euro) wurde durch „Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green" (184,3 Millionen Euro) ersetzt.
[4] Bezogen auf die vier EBITDA-Segmente

Zusätzliche KPIs.

	9M 2026	9M 2025	Delta
Wohnungen (eigener Bestand)	527.488	532.558	-1,0 %
Monatliche Ist-Miete in € je m²	8,57	8,28	+3,5 %
Organische Mietsteigerung	3,8 %	4,2 %	-0,4 pp
Leerstandsquote	2,3 %	2,2 %	+0,1 pp
EBITDA operative Marge[1]	81,4 %	80,1 %	+1,3 pp
Mitarbeiter	13.162	12.521	+5,1 %

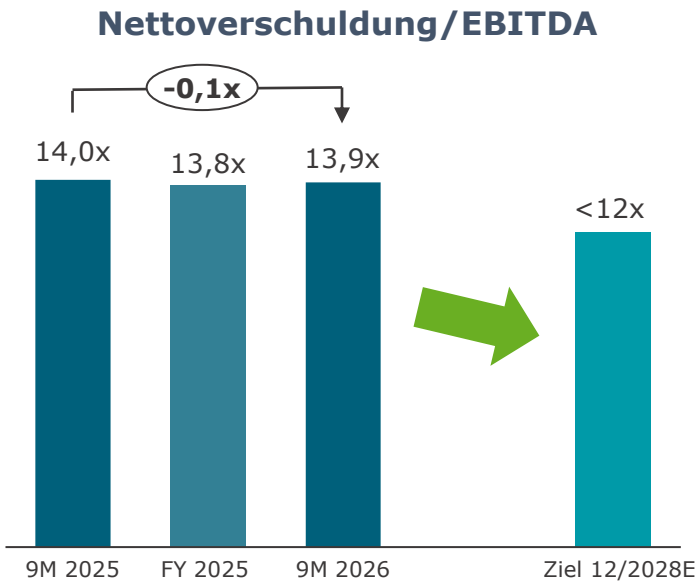
	30. September 2026	31. Dez. 2025	Delta
Verkehrswert Immobilienbestand (Gesamtportfolio)	85,8	84,4	+1,5 %
Verkehrswert je m² (Standing Portfolio)	2.372	2.324	+2,1 %
EPRA NTA pro Aktie	46,31	46,28	+0,1 %
LTV[2]	46,1 %	45,4 %	+0,7 pp
Nettoverschuldung/EBITDA[2]	13,9x	13,8x	+0,1 x
ICR[2] (Adj. EBITDA Total/Bereinigtes Netto-Finanzergebnis)	3,5x	3,8x	-0,3 x

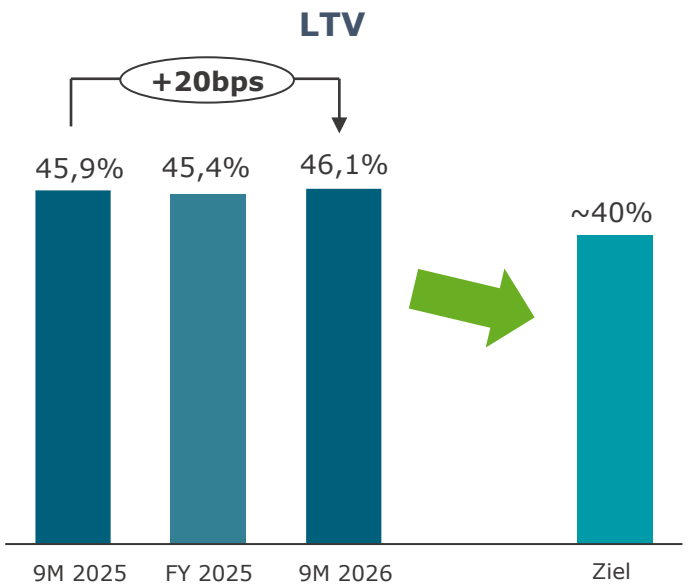
[1] Portfolio Deutschland (Adj. EBITDA Rental + Adj. EBITDA Value-add - konzerninterne Gewinne)/Mieteinnahmen. [2] 9M 2025 Vergleich - LTV: 45.9%, ND/EBITDA: 14.0x, ICR: 3.8x.

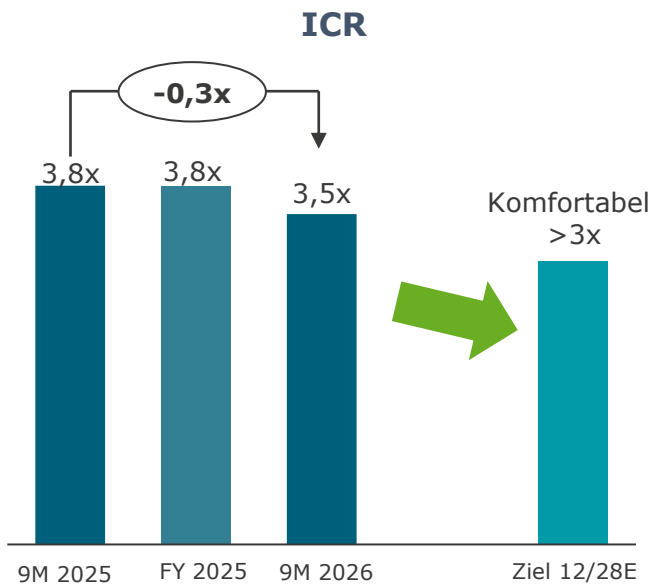
Finanzielle KPIs.

Festlegung ehrgeizigerer Verschuldungsziele.

- ~4,7 Mrd. € seit Jahresbeginn refinanziert - durchschnittliche Laufzeit von ~7,5 Jahren, durchschnittlicher Kupon von ~3,3 %.[1]
- 1,5 Mrd. € Umschuldung Anfang Juli zur Reduzierung der Fälligkeiten in den Jahren 2027 und 2028.







[1] Ohne Anleiheemissionen in Höhe von 1 Mrd. € und 1 Mrd. SEK (2NC1), die für das Liquiditätsmanagement genutzt wurden. Einschließlich Wandelanleihe.

Finale Prognose für 2026.

	Ist 2025	Bisherige Prognose 2026E	Finale Prognose 2026E
Mieteinnahmen	3,417 Mrd. €	3,45 Mrd. € - 3,55 Mrd. €	Obere Hälfte der Bandbreite
Organisches Mietwachstum[1]	4,1 %	~4 %	~3,8 %
Investitionen[2]	1,162 Mrd. €	~1,4 Mrd. €	~1,3 Mrd. €
Bereinigtes EBITDA Total	2,801 Mrd. €	2,95 Mrd. € - 3,05 Mrd. €	Untere Hälfte der Bandbreite
Bereinigtes EBT	1,904 Mrd. €	1,9 Mrd. € - 2,0 Mrd. €	Um das untere Ende der Bandbreite
Bereinigtes Periodenergebnis für die Aktionäre	1,541 Mrd. €	1,4 Mrd. € – 1,5 Mrd. €	Obere Hälfte der Bandbreite

[1] Ohne zusätzlichen unwiderruflichen Mieterhöhungsanspruch auf Wohnungsebene in Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM), der gesetzlich garantiert ist, aber erst umgesetzt werden kann, wenn die dreijährige Frist der Kappungsgrenze abgelaufen ist. GJ 2025: +2,3 %, FY26E: +~2,0 %, FY27E +~2,0 %, FY28E: +~2,3 % (Diese Prozentsätze sind nicht kumulativ). [2] Inkl. Modernisierung, Neubau für den eigenen Bestand. Verschuldungsneutrale Finanzierung mit 60 % Eigenkapital und 40 % Fremdkapital. Ohne Neubau zum Verkauf.

Erste Prognose für 2027, Ausblick 2028 angepasst.

Höhere Finanzierungskosten und schwächeres Vertriebsgeschäft belasten.

	Prognose 2027E	Bisherige Ziele 2028E	Neue Ziele 2028E	Kommentar
Mieteinnahmen	3,55 Mrd. € - 3,65 Mrd. €	3,7 Mrd. € - 3,8 Mrd. €	Auf Niveau 2027 (ggfs. positiv beeinflusst, abhängig vom Zeitpunkt von Verkäufen)	
Organisches Mietwachstum[1]	~4 %	~5 %	~4,5 %	Langsameres Hochfahren des Investitionsprogramms (vor allem Neubau für eigenen Bestand) und basierend auf Mitspiegeln etwas schwächeres Mietwachstum als erwartet.
Investitionen[2]	~1,5 Mrd. €	~2 Mrd. €	~1,7 Mrd. €	Restriktivere Kapitalallokation, insbesondere weniger Neubau für den eigenen Bestand
Bereinigtes EBITDA Total	Leicht über Vorjahresniveau (ggf. positiv beeinflusst abhängig vom Zeitpunkt von Verkäufen)	3,2 Mrd. € - 3,5 Mrd. €	In etwa unteres Ende der Bandbreite (ggfs. positiv beeinflusst, abhängig vom Zeitpunkt von Verkäufen)	Geringerer Beitrag aus Recurring Sales und Development
Bereinigtes EBT	In etwa auf Vorjahresniveau	Mittleres einstelliges jährliches Wachstum 2024 - 2028E	In etwa auf Niveau 2027	Höhere Zinsaufwendungen
Bereinigtes Periodenergebnis für die Aktionäre	In etwa auf Vorjahresniveau	Wachstum	In etwa auf Niveau 2027	

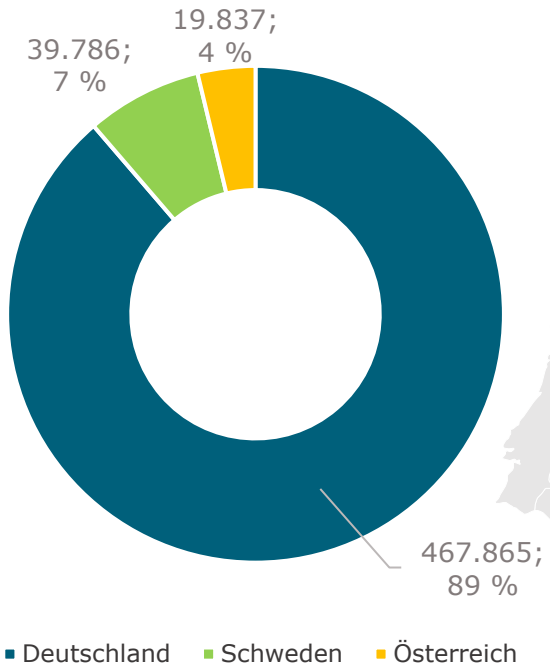
[1] Ohne Mieterhöhungsanspruch in Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM), der gesetzlich garantiert ist, aber erst umgesetzt werden kann, wenn die dreijährige Frist der Kappungsgrenze abgelaufen ist. FY2025: +2,3 %, FY26E: +~2,0 %, FY27E +~2,0 %, FY28E: +~2,3 % (Diese Prozentsätze sind nicht kumulativ). [2] Inkl. Modernisierung, Neubau für den eigenen Bestand. Verschuldungsneutrale Finanzierung mit 60 % Eigenkapital und 40 % Fremdkapital. Ohne Neubau zum Verkauf.

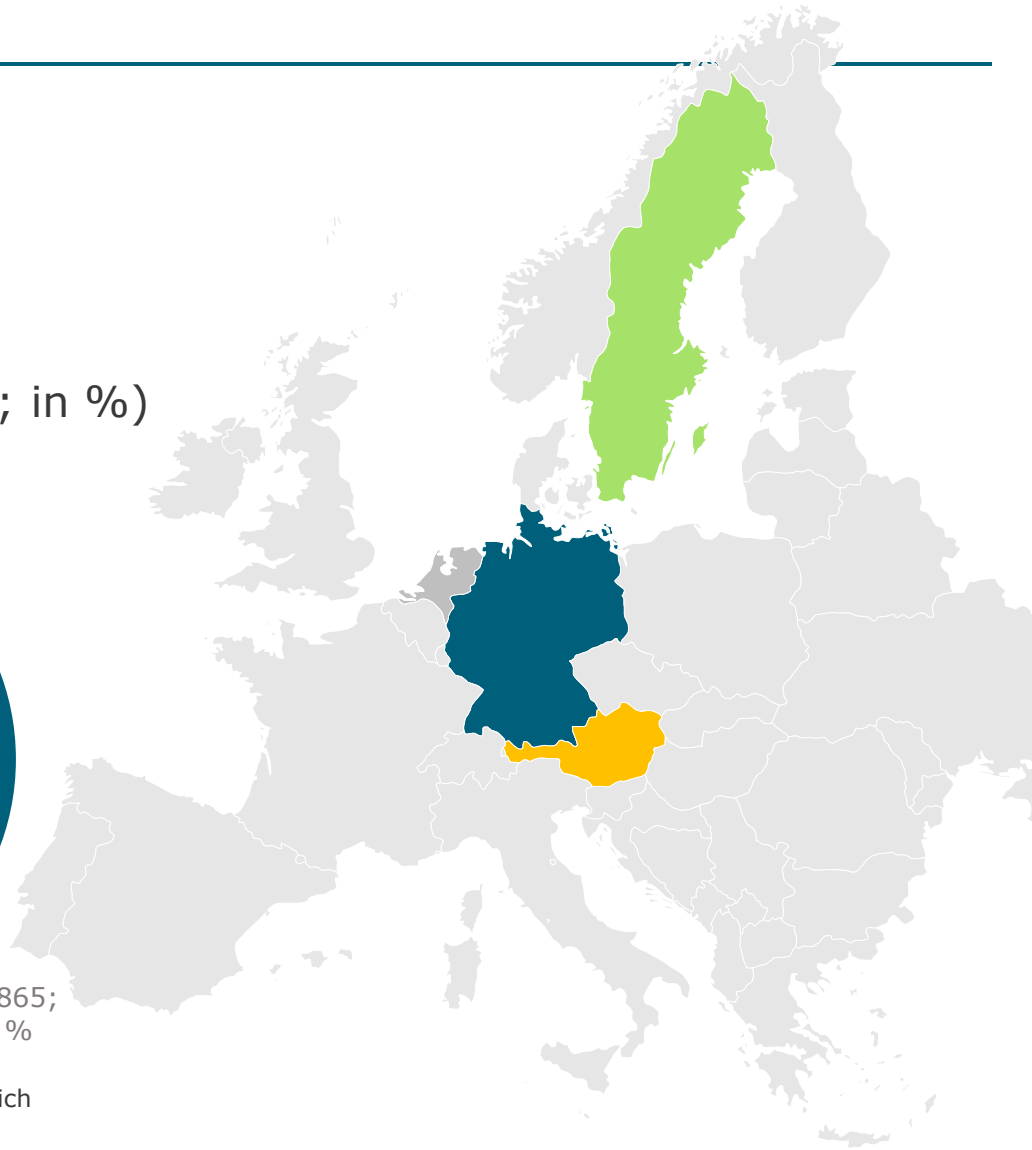
Vonovia.

Europas führendes Wohnungsunternehmen.

- Bewirtschaftung von 527.488 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 89 % des Portfolios befinden sich in 15 städtischen Wachstumsregionen in Deutschland sowie rund 11 % in den urbanen Regionen Schwedens und Österreichs.
- ~ 85,8 Mrd. € Immobilienvermögen.

Bestandsverteilung nach Ländern (absolut; in %)





Ratings bleiben stabil.

Ratingagenturen bestätigen Vonovia hohe Kreditwürdigkeit.

Moody´s bestätigt das Kreditrating Baa1. Der Ausblick ist stabil.

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

Scope bestätigt das Kreditrating A-. Der Ausblick ist stabil.

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



Letzte Updates: Moody´s 8. September 2026, S&P 17. August 2026, Scope 16. Juni 2026, Fitch 23. Dezember 2025.

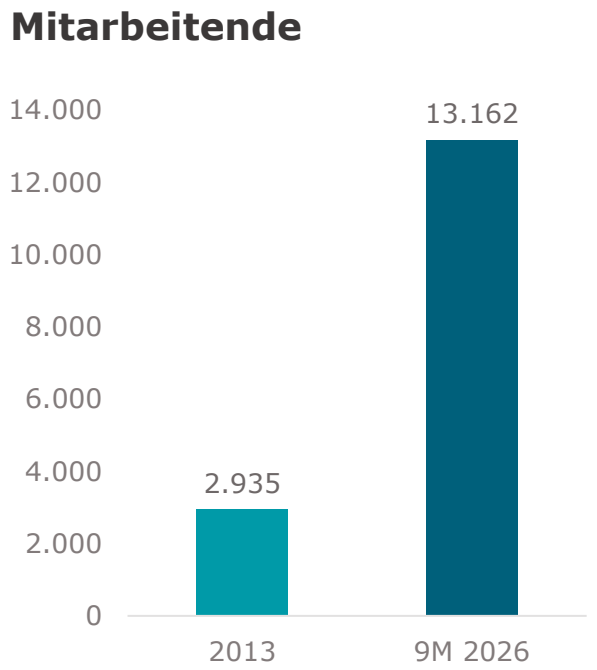
Für Wachstum brauchen wir Fachkräfte und Nachwuchs.

3.000 Neueinstellungen im Jahr 2026 geplant – mehr als 300 Auszubildende starten im Unternehmen.

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



- Wichtiger Bestandteil ist Nachwuchsförderung: Im dritten Quartal haben mehr als 300 Azubis ihre Karrieren bei Vonovia gestartet.



Stand: 30. September 2026.

Aktionärsstruktur von Vonovia.

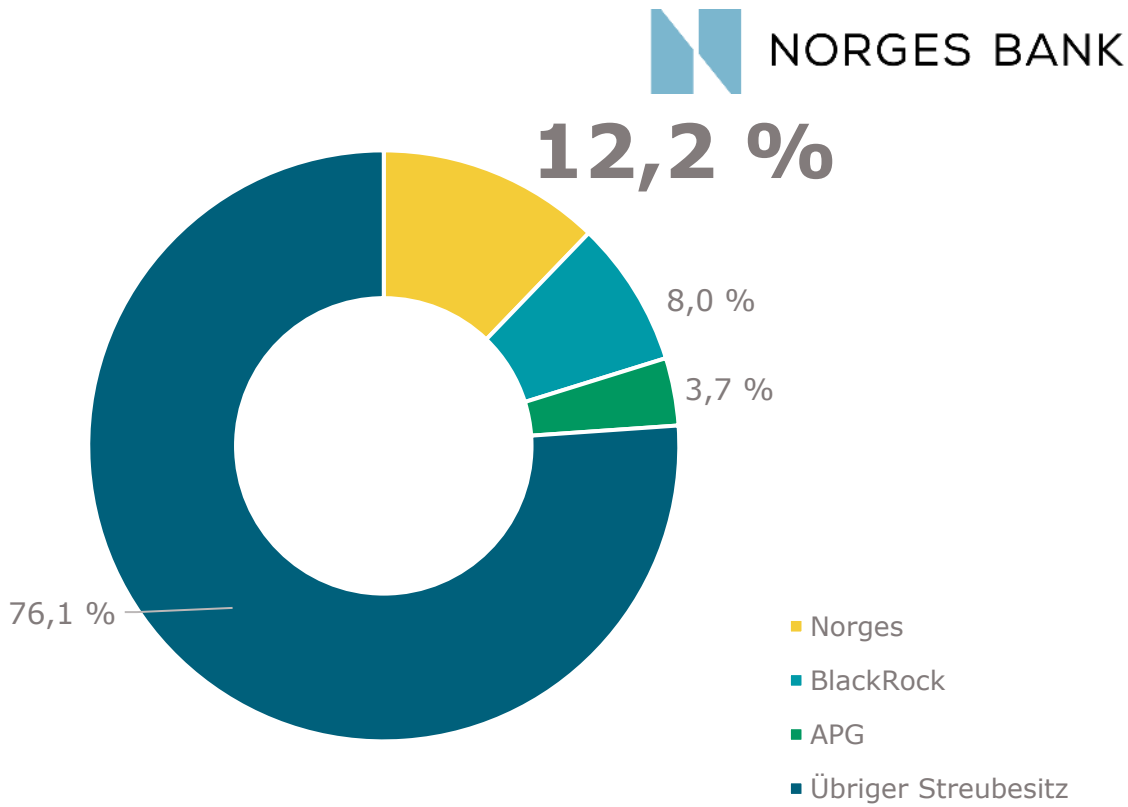
Norwegischer Staatsfonds ist mit Abstand größter Anteilseigner an Vonovia.

Die Vonovia Aktie ist der **größte europäische Immobilien-wert.**

- Marktkapitalisierung von ~ 14,4 Mrd. €.
- Einziger Immobilienwert im DAX 40.
- Unabhängiger Aufsichtsrat.
- Die Norges Bank ist mit insgesamt 12,2 % 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. September 2026.

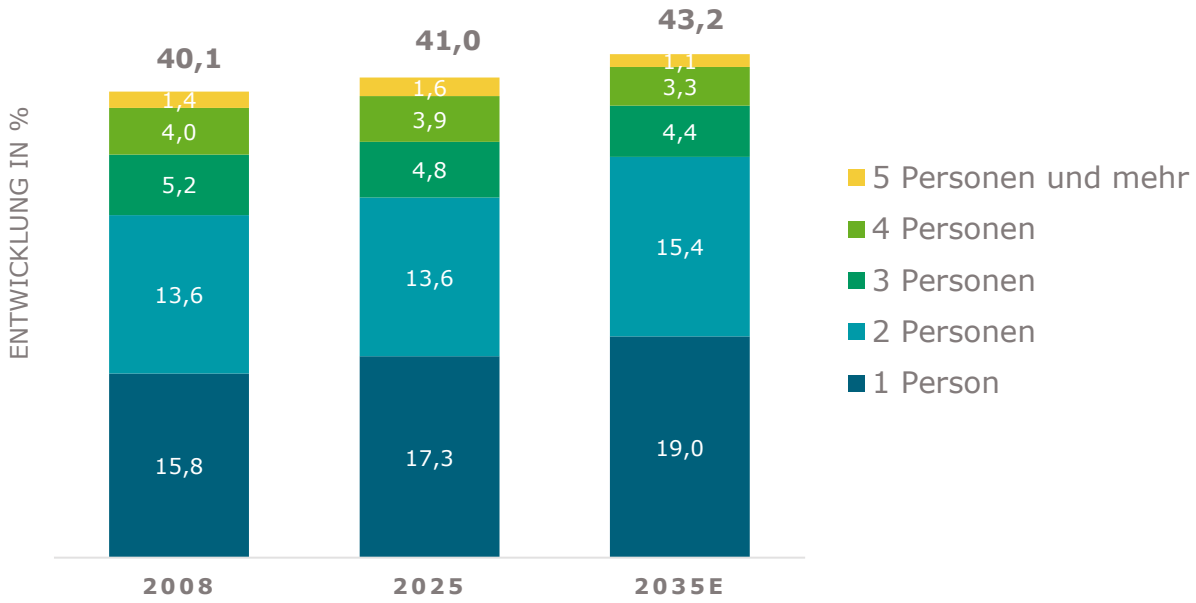
Der deutsche Wohnungsmarkt.

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.

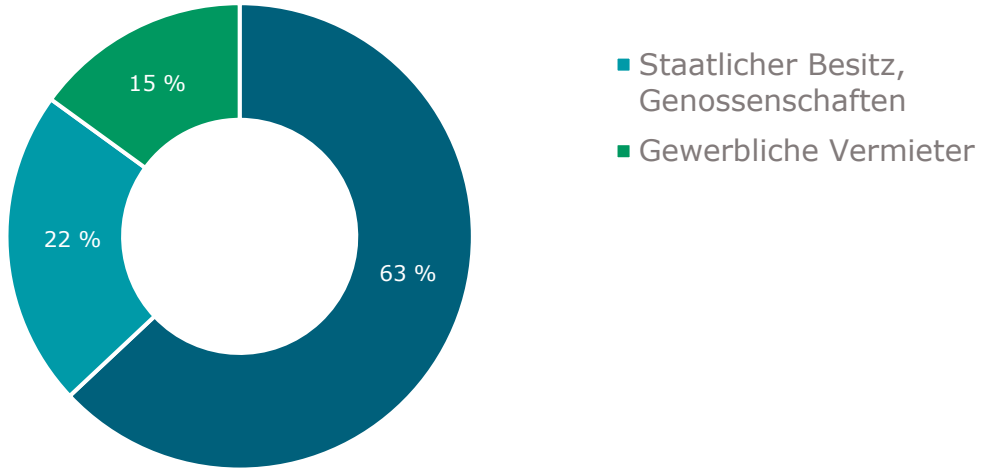
Haushaltsgrößen
(Anzahl in Mio.)



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 %)



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

Veveus: Neue Marke für Immobiliendienstleistungen.

Kompletter Management-Service aus einer Hand für institutionelle Eigentümer und Investoren.

- Veveus bündelt das B2B-Dienstleistungsangebot von Vonovia in einem integrierten Marktauftritt für institutionelle Kunden.
- Das Angebot umfasst Investment Management, Asset Management, Property Management und Facility Management entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus.
- Kunden profitieren von klaren Verantwortlichkeiten, lokaler Umsetzungskompetenz und einer integrierten Wertschöpfungskette aus einer Hand.
- Bereits heute werden rund 75.000 Wohnungen im Auftrag Dritter bewirtschaftet – auf Basis operativer Kompetenz und erprobter Strukturen aus mehr als 100 Jahren immobilienwirtschaftlicher Erfahrung.
- Mit Veveus baut Vonovia sein Geschäft außerhalb der klassischen Vermietung aus und erschließt neue Wachstumspotenziale.



Veveus bietet institutionellen Eigentümern und Investoren die Leistungen von Vonovia aus einer Hand – vom Investment und Asset Management über Property Management bis zum Facility Management.

Vonovia in Berlin: Ein starker und verantwortungsvoller Partner.

138.000 Wohnungen vermietet Vonovia in Berlin und Umland. Bezahlbarer Wohnraum – Durchschnittsmiete: 8,40 €/m².

- Vonovia (inklusive Deutsche Wohnen) stellt in Berlin rund 138.000 Wohnungen bereit und vermietet diese für durchschnittlich 8,40 €/m². Die Neuvertragsmiete liegt zwischen 9 und 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.
- **Vonovia kommt damit seiner Verantwortung und seinem Anspruch nach, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und zu schaffen.**

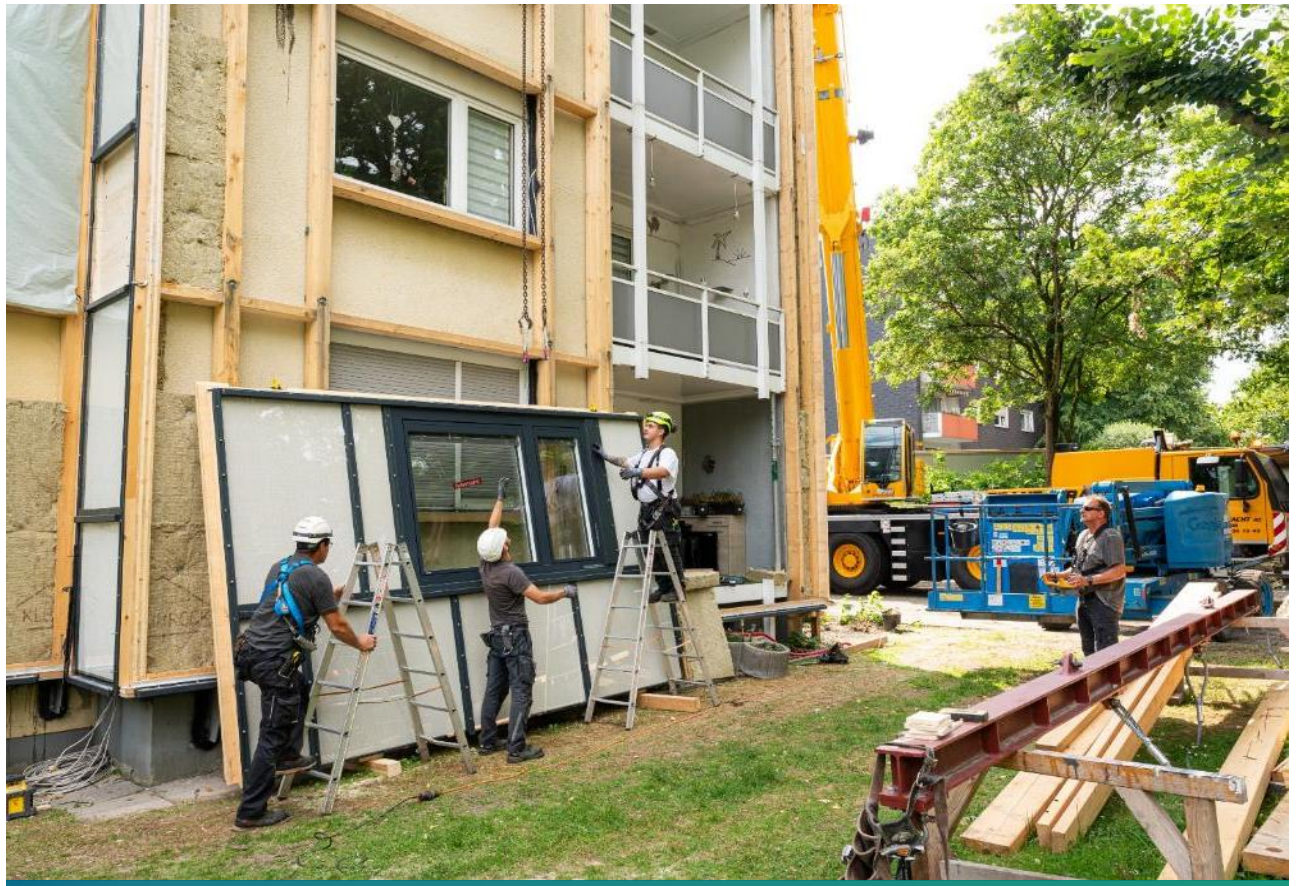


Vonovia hat derzeit rund 1.000 Wohnungen im Bau in Berlin. Diese Visualisierung zeigt neuen Wohnraum, der gerade an der Schlichtallee entsteht.

Serielle Modernisierung.

Hoher Vorfertigungsgrad – schnell und sparsam im Einsatz von Zeit, Material, Energie.

- Fassadenelemente werden millimetergenau vorgefertigt. Dabei kommen vor allem Baustoffe mit hohem Anteil an Recyclingmaterial zum Einsatz, zum Teil auch recyceltes Material. Die Rahmenelemente aus Holz sind mit nachhaltigem 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 Strom aus Sonnenenergie. Das Energiekonzept zielt auf eine deutliche Verringerung der CO2-Emissionen im Gebäudebetrieb.
- 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, reduzieren Kosten, Bauzeiten und die Belastung für unsere Mieterinnen und Mieter.



Über die kostensparende Serienbauweise soll die Modernisierung Mieterinnen und Mieter über die Nebenkosten entlasten.

Neue Partnerschaft: 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 treibhausgasneutrale 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 Vorfertigungsgrades ist die Installation schnell und unabhängig von engen Heizkellern möglich.

Digitaler Heizungskeller: Mehr Effizienz für das intelligente Quartier.

Mehr als 5.700 Heizungsanlagen vernetzt, Energieverbrauch um durchschnittlich 15 % reduziert.

- Mehr als 5.700 Gaszentralheizungen sind bereits an das digitale Fernmonitoring angeschlossen; das entspricht rund 80 % der geeigneten Anlagen.
- Das automatisierte Echtzeit-Monitoring senkt den Energieverbrauch durchschnittlich um 15 % und verbessert die Betriebseffizienz.
- Störungen werden frühzeitig erkannt, vielfach ohne Vor-Ort-Einsatz behoben und die Datengrundlage für die Dekarbonisierung verbessert.
- Das Fernmonitoring wird künftig auf Wärmepumpen und Fernwärmeanlagen ausgeweitet; erste Pilotprojekte sind erfolgreich abgeschlossen.
- Gemeinsam mit digitalem Messwesen und Mieterstrom schafft die neue Infrastruktur Transparenz für Mieter und bildet die Grundlage für das vernetzte Quartier der Zukunft.
- Digitale Infrastruktur ermöglicht neue Energiedienstleistungen wie Mieterstrom.

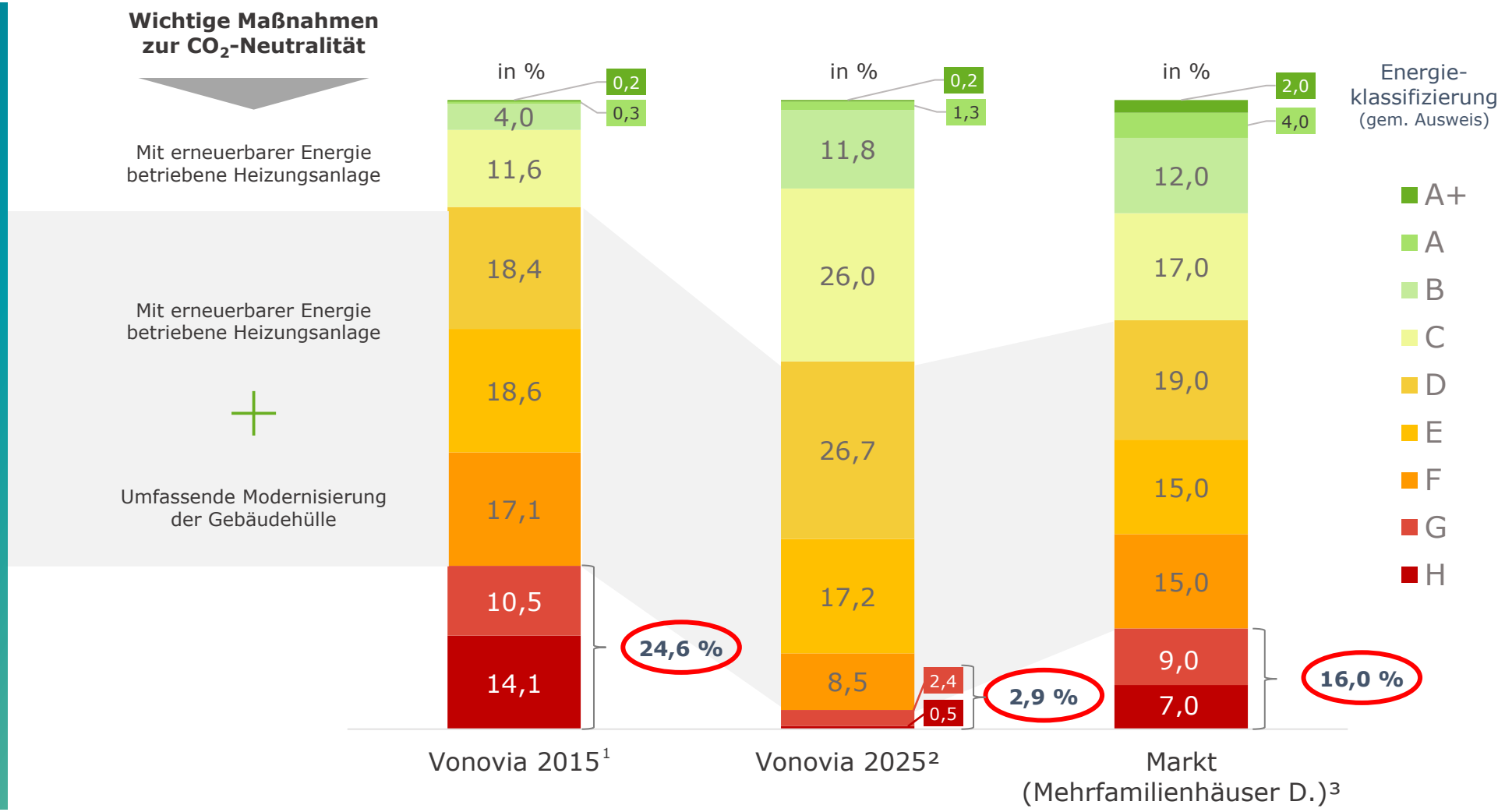


Monitoring in Echtzeit zeigt den Nutzern auf, wie und wann Energieverbräuche optimiert werden können.

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.**

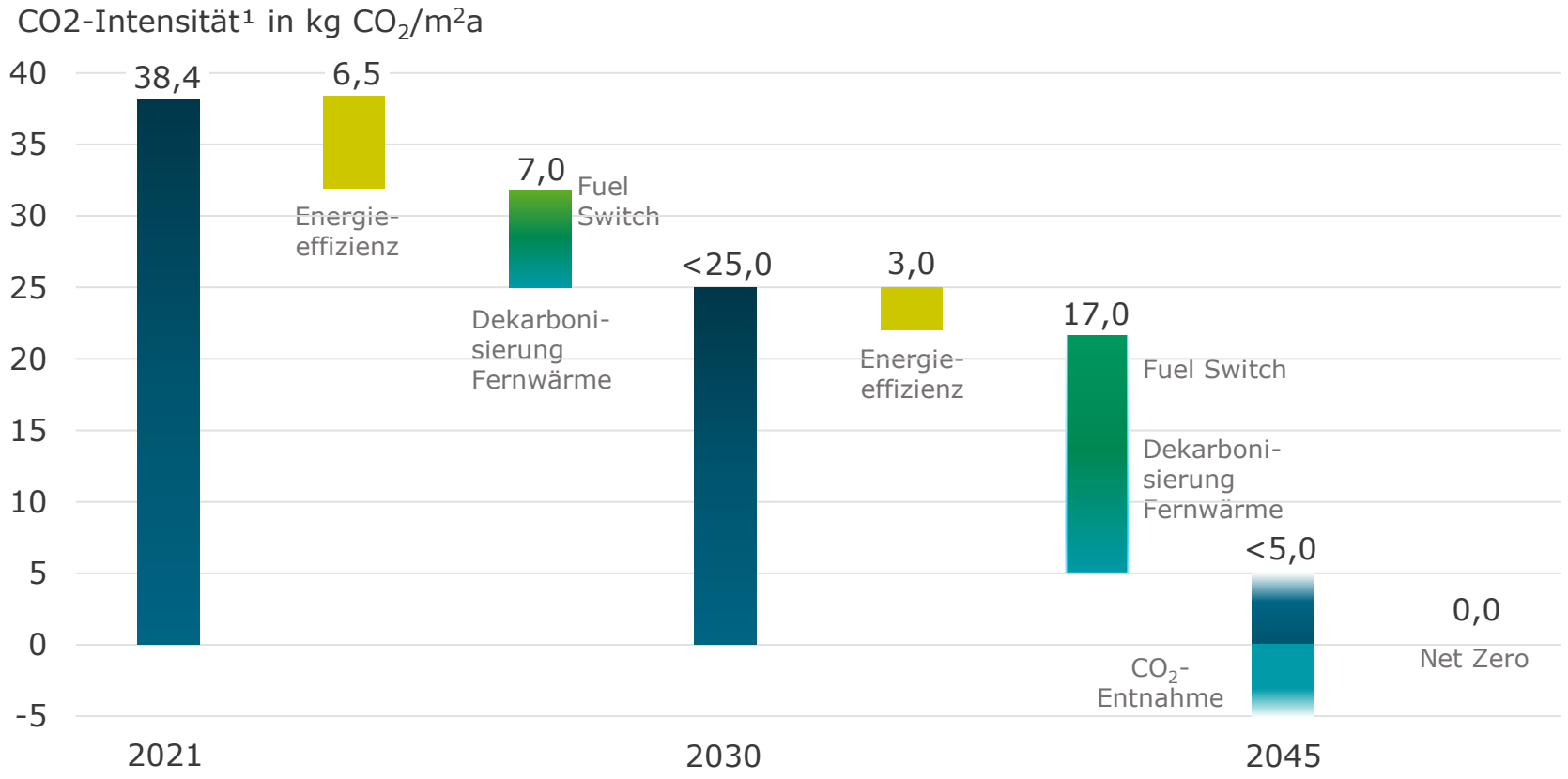


[1] Vonovia Nachhaltigkeitsbericht 2016. 5,3 % des Portfolios ohne Energieausweise nicht inkludiert. [2] Vonovia deutsches Portfolio. 5,3 % des Portfolios ohne Energieausweise nicht inkludiert. [3] Agora Energiewende (2023): „Die Energiewende in Deutschland: Stand 2022. Ein Überblick über die wichtigsten Entwicklungen und ein Ausblick auf 2023."

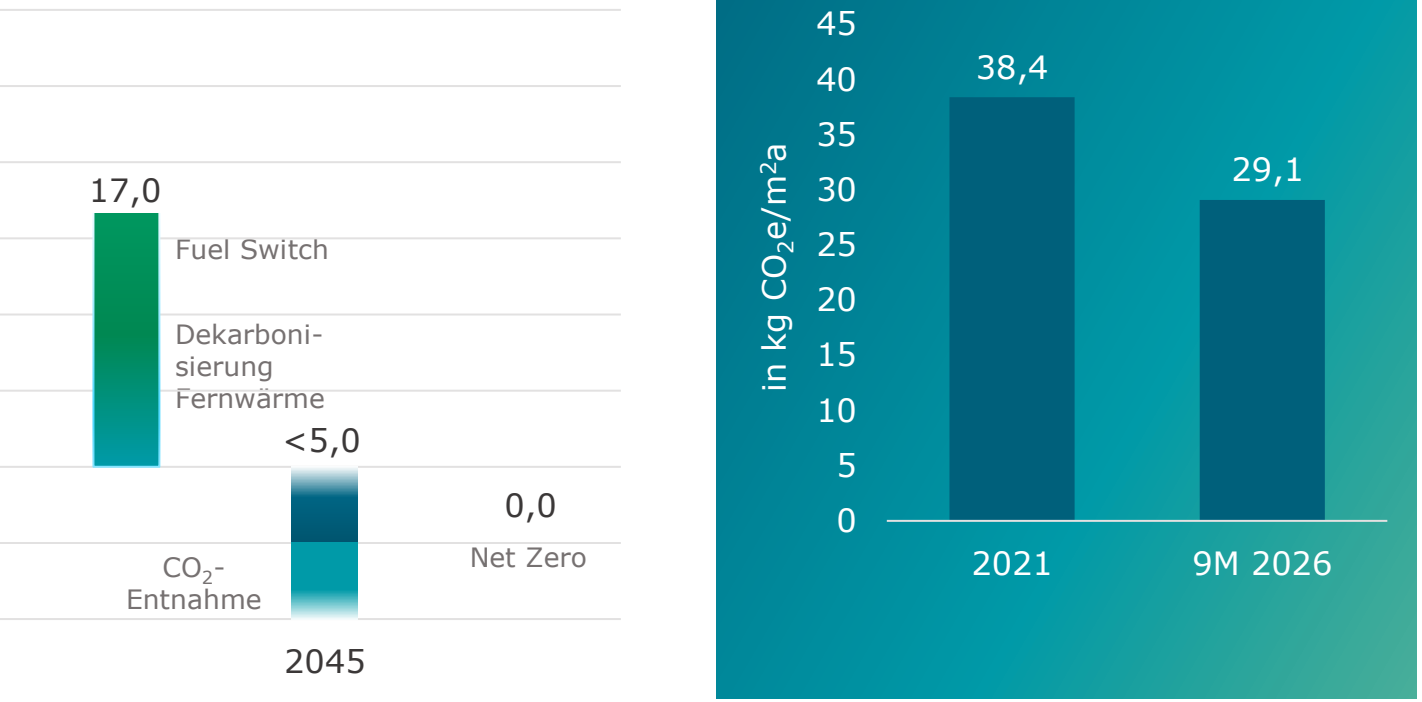
Der Klimapfad von Vonovia.

CO_2-Intensität seit Basisjahr um 20 % gesenkt.

- Wir arbeiten auf Net Zero bis 2045 hin. Grundlage ist ein veröffentlichter Klimapfad mit messbaren Zwischenzielen.



Schon geschafft: -24 %

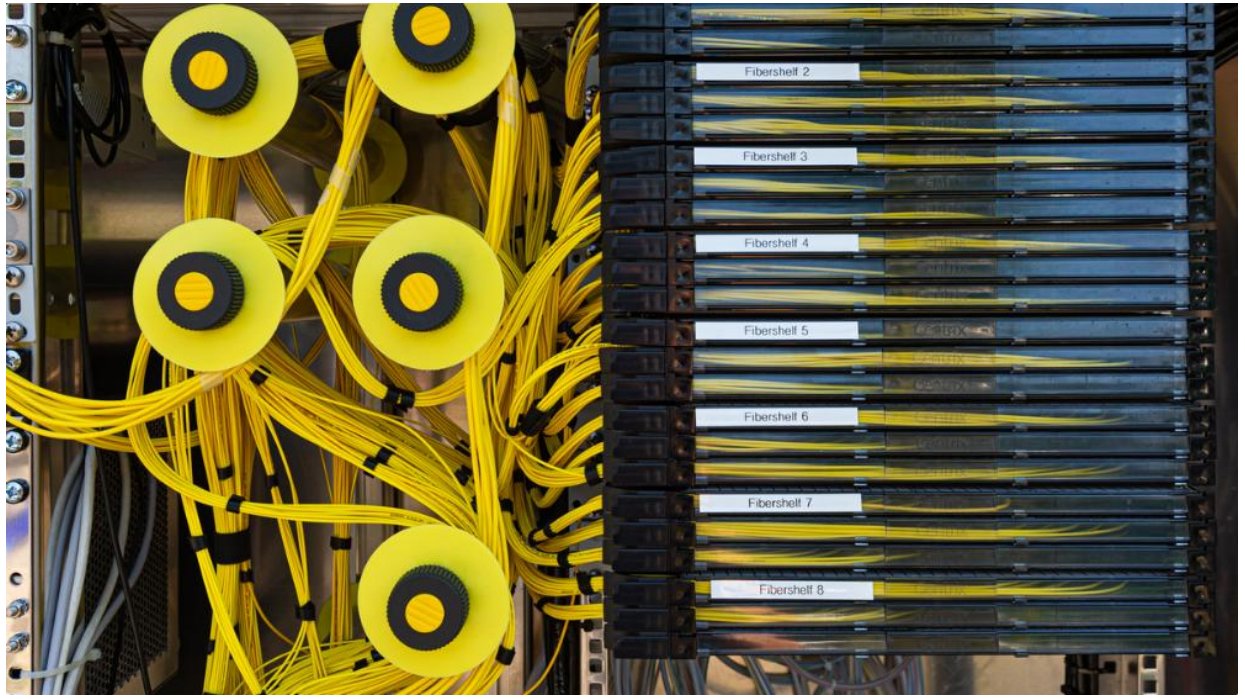


¹ Umfasst Scope 1 und 2 sowie Scope 3.3 „Brennstoff- und energiebezogene Emissionen aus der vorgelagerten Lieferkette"; basierend auf dem Gebäudebestand in Deutschland.

Mehr als 100.000 Wohnungen bereits mit Glasfaser erschlossen.

Flächendeckende Glasfaserversorgung ist ein zentraler Schritt für die digitale Zukunft.

- Mehr als 100.000 Wohnungen im Bestand von Vonovia haben wir bereits mit Glasfaser erschlossen.
- Glasfaseranschlüsse werden bis in die Wohnungen gelegt (FTTH – Fibre to the Home), ohne die Nutzung alter Kabel. Dies gewährleistet eine leistungsfähige, stabile Datenanbindung.
- Der Ausbau erfolgt nach dem Open-Access-Prinzip: Bewohner profitieren von modernster Infrastruktur und können ihren Anbieter frei wählen.
- Innerhalb der nächsten Jahre soll der überwiegende Teil des Bestands leistungsfähige Glasfaseranschlüsse erhalten. Vonovia setzt dabei sowohl auf Eigenausbau als auch auf Kooperationen.
- Seit Anfang 2026 läuft eine bundesweite strategische Kooperation mit der Vodafone-Tochter OXG Glasfaser für große Teile des Bestands, um weitere Quartiere anzuschließen.



„Wir betrachten zeitgemäßen und leistungsfähigen Internetzugang als wichtigen Bestandteil der Daseinsvorsorge – gemeinsam mit starken Partnern setzen wir so innovative Lösungen um."

Arnd Fittkau, Mitglied des Vorstands von Vonovia

Wohnungsbestand.

Deutschland nach Regionalmärkten + Österreich und Schweden.

Regionalmarkt	Verkehrswert[1] in Mio. €	Verkehrswert[1] in €/m²	Wohneinheiten	Leerstand in %	Ist-Miete in €/m²/Monat
Berlin	23.506,0	2.773	137.842	0,8	8,40
Rhein-Main-Gebiet	6.559,5	2.948	34.557	2,2	10,31
Südliches Ruhrgebiet	5.558,3	2.103	42.334	2,8	7,80
Rheinland	5.302,5	2.517	31.302	1,9	8,90
Dresden	5.108,9	2.070	39.806	2,1	7,53
Hamburg	3.247,7	2.706	18.741	1,3	8,86
Hannover	3.032,3	2.115	22.185	3,6	8,13
München	2.912,0	4.101	10.568	1,1	10,87
Kiel	2.754,3	1.915	24.433	2,2	8,25
Stuttgart	2.287,1	2.745	12.942	2,9	9,67
Leipzig	2.195,4	2.061	14.943	2,1	7,52
Nördliches Ruhrgebiet	2.047,9	1.453	22.694	2,9	7,05
Bremen	1.477,8	2.026	11.767	2,5	7,42
Westfalen	1.176,6	1.964	9.104	2,9	7,78
Freiburg	759,1	2.877	3.758	1,0	9,33
Sonstige Strategische Standorte	3.497,2	2.032	26.662	3,5	8,23
Strategische Standorte Deutschland gesamt	71.422,5	2.436	463.638	2,0	8,41
Nicht-strategische Standorte	810,4	1.649	4.227	4,9	7,86
Deutschland gesamt	**72.232,9**	**2.423**	**467.865**	**2,0**	**8,41**
Schweden[2]	**6.828,2**	**2.219**	**39.786**	**4,5**	**11,60**
Österreich[2]	**2.796,0**	**1.732**	**19.837**	**4,8**	**5,87**
Vonovia	**81.857,1**	**2.372**	**527.488**	**2,3**	**8,57**

[1] Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. unbebauter Grundstücke und vergebener Erbbaurechte, Anlagen im Bau, Development und Sonstige. Stand: 30. September 2026. [2] Basierend auf der länderspezifischen Definition. Die Mieten in Österreich und Schweden sind nicht vollständig mit denen in Deutschland vergleichbar, da in Schweden die Nebenkosten und in Österreich die Beiträge der Mieter zu Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen enthalten sind. Die obige Werte in der Tabelle sind nicht an die deutsche Definition angepasst.

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.



2027

18. Februar 2027:	Vorläufige Abschlusszahlen 2026
5. März 2027:	Geschäftsbericht 2026
30. April 2027:	Zwischenbericht 1. Quartal 2027
2. Juni 2027:	Hauptversammlung (Präsenz)
30. Juli 2027:	Halbjahresbericht 2027
4. November 2027:	Zwischenbericht 3. Quartal 2027

Weitere Finanztermine finden Sie unter

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

Kontakt.

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 Hoock
Pressesprecherin

Nachhaltigkeit
Erneuerbare Energie
HR
(serieller) Neubau

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

Glossar.

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: Die 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.