

Geschäfts- entwicklung in den ersten drei Monaten 2026

Im Überblick

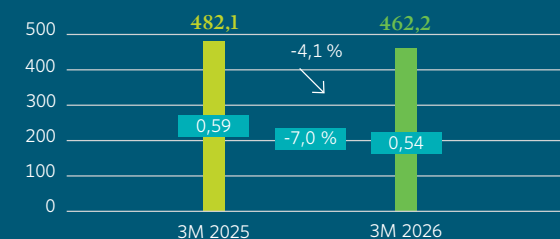
- > Erfolgreicher Start in das neue Geschäftsjahr im Kerngeschäft Rental und Value-add.
- > Hohe Nachfrage nach Mietwohnungen.
- > Weitere Meilensteine bei Klimaprojekten erreicht.

2	Im Überblick
4	Vonovia SE am Kapitalmarkt
6	Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten drei Monaten 2026
19	Geschäftsausblick

Nachhaltige Ertragskraft

Adjusted EBT*

in Mio. €



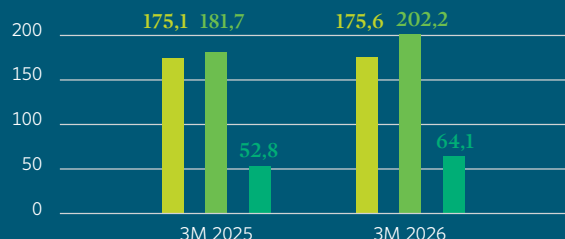
Adjusted EBT pro Aktie (€)*

* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistung

Investitionen*

in Mio. €



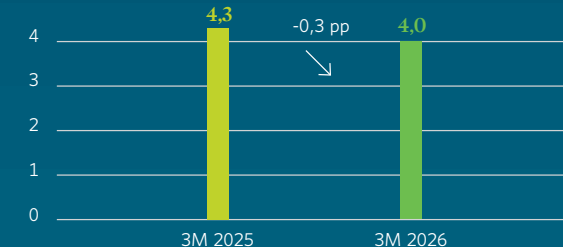
Instandhaltung & Substanz Modernisierung & Bestandsinvestitionen Neubau (to hold)

* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

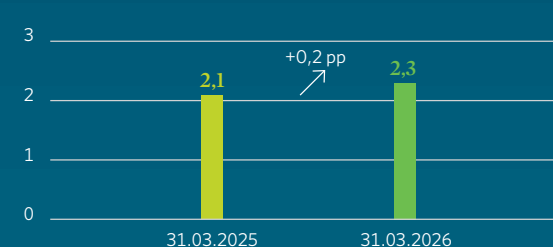
in %



Leerstand

Leerstandsquote

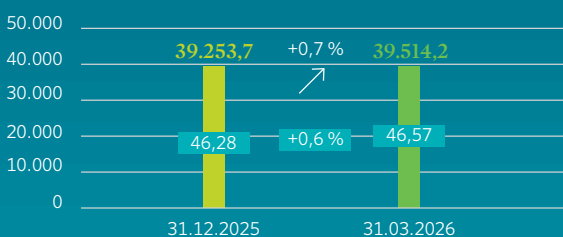
in %



Nettovermögen

EPRA NTA

in Mio. €

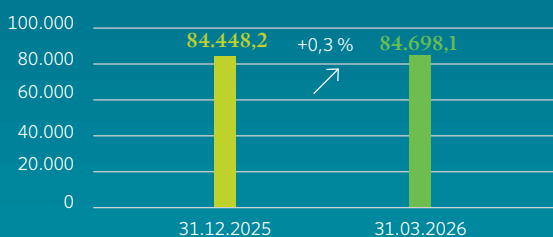


EPRA NTA pro Aktie (€)

Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

Die Vonovia Aktie

Das Börsengeschehen im 1. Quartal des Jahres 2026 wurde vornehmlich von zwei Themen dominiert. So waren die ersten zwei Monate des Jahres durch den sogenannten HALO-Effekt (High Assets, Low Obsolescence) geprägt. Hierbei handelt es sich um einen Trend, bei dem defensive Titel mit stabilen Vermögenswerten und geringem Disruptionsrisiko im Fokus stehen. Diese Aktien sollen insbesondere Schutz bieten vor Volatilität und dem Risiko, das KI für viele Geschäftsmodelle mit sich bringt. Dieser Effekt wirkte sich positiv auf den Sektor und die Vonovia Aktie aus und sorgte bis zum 27. Februar 2026 für einen Anstieg um 17 % gegenüber Ende 2025.

Seit dem Ausbruch des Iran-Konflikts Ende Februar 2026 stehen allerdings Unsicherheiten in Bezug auf Inflations- und Zinsentwicklung wieder verstärkt im Fokus und belasteten das Börsengeschehen im Allgemeinen sowie kapitalintensive Unternehmen im Besonderen. So schloss der DAX 40 das 1. Quartal 2026 mit einem Minus von 7,4 % und der FTSE EPRA Nareit Developed Europe mit einem Minus von 5,3 %. Die Vonovia Aktie zeigte mit einem Minus von 12,1 % ebenfalls einen negativen Verlauf. Dies liegt unserer Meinung nach an der starken Korrelation zwischen dem Vonovia Aktienkurs einerseits und der Kapitalmarkteinschätzung hinsichtlich der weiteren Zinsentwicklung sowie der Renditen auf Staatsanleihen andererseits.

Während der Kapitalmarkt Wohnimmobilientitel mit deutlichen Abschlägen bepreist, erweisen sich die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, als vergleichsweise robust und haben die Talsohle durchschritten. Als Gründe sind hier insbesondere das aus Eigentümersicht günstige Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot in urbanen Regionen, die traditionell langfristigen Finanzierungen, steuerliche Aspekte sowie die strukturelle Dynamik auf der Einnahmeseite zu nennen.

Wir sind der Ansicht, dass die Vonovia Aktie mittel- bis langfristig die positive operative Entwicklung und letztendlich den Erfolg unseres Geschäftsmodells insgesamt wider-

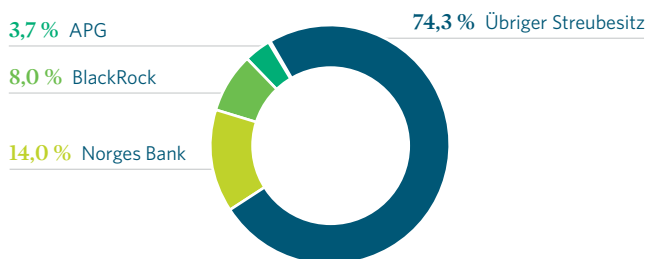
spiegeln wird. Unsere Antworten auf die wesentlichen langfristigen Megatrends – Klimawandel, Urbanisierung und demografische Entwicklung – bleiben die dominierenden Treiber für unser Geschäft. Wir blicken optimistisch in die Zukunft und sind zuversichtlich, auch weiterhin wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 31. März 2026 rund 18,3 Mrd. €.

Aktionärsstruktur

Das nachfolgende Diagramm zeigt den Anteilsbesitz nach eigenen Erhebungen und/oder gemäß den von Aktionären gemeldeten Stimmrechten nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das aktuelle Grundkapital.

Wesentliche Anteilseigner (per 31. März 2026)



Nach der Streubesitz-Definition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 31. März 2026 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 86,0 %. Die zugrunde liegenden [Stimmrechtsmitteilungen](#) sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

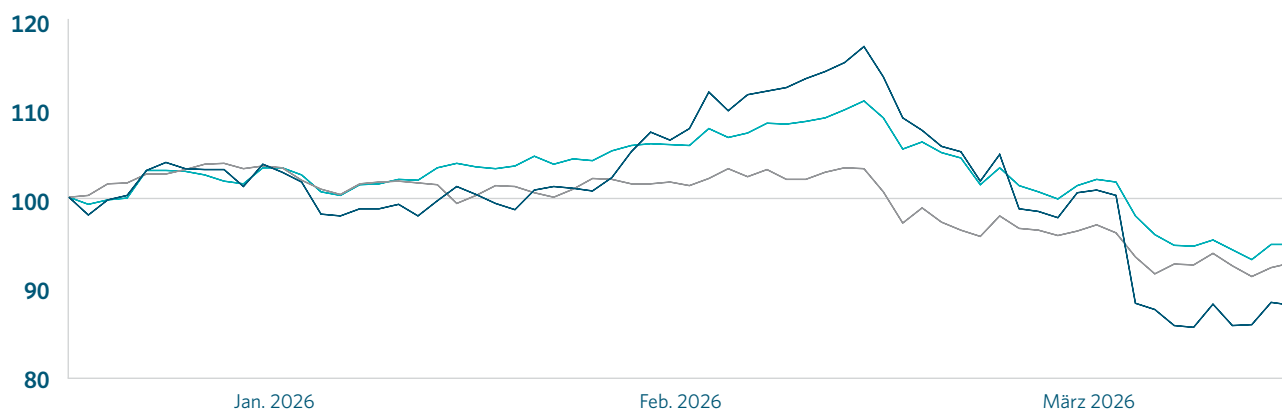
Analog zur langfristigen strategischen Ausrichtung von Vonovia sehen wir auch die Mehrzahl der Investoren lang-

Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe

Quelle: FactSet

in %



fristig ausgerichtet. Zu den Anlegern zählen insbesondere Pensionskassen, Staatsfonds und internationale Asset-Manager. Institutionelle Anleger halten ca. 90 % der Aktien, ca. 10 % sind in der Hand von Privatanlegern.

shows, Konferenzen sowie die Teilnahme an Anlegerforen sind bereits geplant und können dem Finanzkalender auf unserer [Investor-Relations-Webseite](#) entnommen werden.

Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Auch in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2026 führten wir unsere Roadshows und Gespräche sowohl virtuell als auch physisch durch. Insgesamt nahmen wir in dieser Zeit an neun Investorenkonferenztagen teil und führten sieben Roadshowtage durch.

Im Rahmen des Investorendialogs führt die Aufsichtsratsvorsitzende jährlich eine mehrtägige Corporate Governance Roadshow durch, insbesondere zu aufsichtsratspezifischen Themen, wie Vorstandsvergütung sowie Arbeit und Zusammensetzung des Aufsichtsrats und der entsprechenden Ausschüsse. So hat die Aufsichtsratsvorsitzende Clara-Christina Streit im Januar 2026 im Rahmen einer solchen Roadshow einen intensiven Dialog mit 13 unserer größten Investoren geführt.

Darüber hinaus gab es zahlreiche Einzelgespräche sowie Video- und Telefonkonferenzen mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Vor allem die Themengebiete CEO-Wechsel, Wachstum und die Kapitalstruktur dominierten die Gespräche im 1. Quartal 2026.

Wir werden auch weiterhin unsere offene Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Road-

Analysteneinschätzungen

Per 31. März 2026 verfassten 22 nationale und internationale Analysten Research-Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs lag bei 32,67 €. Es sprachen 64 % eine Kaufempfehlung, 18 % eine Halten-Empfehlung sowie 18 % eine Verkaufsempfehlung aus.

Informationen zur Aktie (Stand 31. März 2026)

1. Handelstag	11. Juli 2013
Emissionspreis	16,50 € 14,71 €* [*]
Gesamtaktienanzahl	848.425.239
Grundkapital	848.425.239 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes	DAX 40, 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

* TERP-adjusted.

Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten drei Monaten 2026

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2026 führten geopolitische Rahmenbedingungen, insbesondere die Kriege in der Ukraine und im Iran sowie die konfrontative Handels- und Zollpolitik der USA, zu erhöhter Unsicherheit an den weltweiten Kapitalmärkten sowie zu gedämpften Wachstumsaussichten und Investitionen. Viele Volkswirte sehen die Gefahr einer anhaltenden Rezession, falls die Zollkonflikte weiter eskalieren und die Kriege in der Ukraine und im Iran weiter andauern.

Vonovia ist mit ihrem Geschäftsmodell von protektionistischen Maßnahmen nicht unmittelbar betroffen. Gleichwohl hängt die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns stark von anderen volkswirtschaftlichen Parametern wie der Zins- und Inflationsentwicklung sowie der Entwicklung der Energiepreise ab. Der aktuelle Nahost-Konflikt führt zu weiteren Unsicherheiten bei unseren Kunden, sowie an Zins- und Kapitalmärkten. Derzeit sehen wir jedoch keine direkten Auswirkungen dieser Krise für die bisherige Geschäftsentwicklung von Vonovia. Indirekte Auswirkungen, insbesondere Risiken aufgrund energiepreisgetriebener Inflation und damit einhergehender steigender Zinsentwicklung sowie sonstiger Auswirkungen auf die Kapitalmärkte werden aktiv beobachtet und gesteuert, was in der Prognose entsprechend reflektiert ist.

Unser Kerngeschäft ist weiterhin durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und eine positive Mietenentwicklung gekennzeichnet. Mit einer Leerstandsquote von 2,3 % zum Ende des 1. Quartals 2026 (Ende des 1. Quartals 2025: 2,1 %) war der Wohnimmobilienbestand von Vonovia nahezu voll vermietet.

Der Kundenzufriedenheitsindex (CSI) lag zum 31. März 2026 mit 75,2 % um 1,6 Prozentpunkte unter dem Wert des Vorquartals in Höhe von 76,8 %.

Im März 2026 wurden weitere Meilensteine bei Klimaprojekten erreicht. So konnten Anfang März 2026 die ersten fertiggestellten Wärmepumpen-Cubes die neu geschaffene Produktionslinie unseres Kooperationspartners EnerCube GmbH und der DFA Demonstrationsfabrik Aachen GmbH verlassen. Darüber hinaus startete Vonovia im März 2026 in Hamburg gemeinsam mit decarbonize ein quartiersbezogenes Power-to-Heat-Projekt, bei dem zusätzliche Stromheizungen installiert werden.

Im Hinblick auf die Modernisierungsmaßnahmen konnte ein Fassadenprojekt nach dem Energiesprung-Prinzip mit vorgefertigten Solarfassaden und Infrarot-Heizfenstern umgesetzt werden, um die Gasheizung zu ersetzen. Des Weiteren startete Vonovia ein Großprojekt im Bereich der seriellen Fassadenmodernisierung: Um den Energieverbrauch für das Heizen zu senken, werden an den Außenwänden der Gebäude vorgefertigte Holztafelwände angebracht, die bereits eine Wärmedämmung sowie eine Wohnraumlüftung enthalten.

Zum 1. April 2026 trat Katja Wünschel als neues Vorstandsmitglied in das Unternehmen ein. Sie übernimmt die Vorstandsposition des Chief Development Officer (CDO) zum 1. Juni 2026 und folgt auf Daniel Riedl, der den Vorstand von Vonovia nach einer zweimonatigen Einführungsphase von Katja Wünschel zum 31. Mai 2026 im besten gegenseitigen Einvernehmen verlässt.

Die am 14. April 2025 begebene 2NC1-Anleihe über 750,0 Mio. € wurde am 12. März 2026 vorzeitig gekündigt und zum 14. April 2026 zurückgezahlt.

Am 20. April 2026 hat Vonovia eine neue variabel verzinsten 2NC1-Anleihe über 1.000,0 Mio. € mit einer Laufzeit von 2 Jahren begeben.

Darüber hinaus hat Vonovia am 22. April 2026 eine 2NC1-Anleihe in schwedischen Kronen über 750 Mio. SEK mit einer Laufzeit von 2 Jahren platziert.

Der Aufsichtsrat der Vonovia SE schlägt der kommenden Hauptversammlung, die am 21. Mai 2026 in Bochum in Präsenz stattfindet, Dr. Anne-Marie Großmann-Minkwitz zur Wahl in den Aufsichtsrat vor. Sie soll auf Matthias Hünlein folgen, der nicht zur Wiederwahl antritt. Ebenfalls zur Wahl stellt sich Jürgen Fenk, der bereits seit April 2022 dem Aufsichtsrat angehört.

Mit Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2025 am 19. März 2026 haben Vorstand und Aufsichtsrat berichtet, der Hauptversammlung der Vonovia SE für das Geschäftsjahr 2025 eine Dividende in Höhe von 1,25 € je Aktie vorzuschlagen. Das ist ein Plus von 2,5 % im Vergleich zum Vorjahr.

Ertragslage

Überblick

Vonovia startete mit den Segmenten Rental und Value-add erfolgreich in das neue Geschäftsjahr 2026.

Im Segment Rental bestimmten weiterhin eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen sowie steigende Mieterlöse die Geschäftsentwicklung. Trotz eines zum Ende des 1. Quartals 2026 um rund 4.100 Einheiten geringeren Wohnungsbestands zum Vorjahresquartal lag der Ergebnisbeitrag im Berichtszeitraum 2026 6,3 % über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Im Segment Value-add war im Dreimonatszeitraum 2026 ein Ergebnisanstieg von 30,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal zu verzeichnen. Dazu trug insbesondere die positive Geschäftsentwicklung im Bereich der eigenen Handwerkerorganisation und im Bereich Energievertrieb bei. Die Modernisierungs- und Bestandsinvestitionen lagen im Berichtszeitraum um 11,3 % über dem Volumen des Vorjahres.

Im Segment Recurring Sales war im Berichtszeitraum ein leichter Ergebnismrückgang in Höhe von 4,7 % von 19,1 Mio. € im 1. Quartal 2025 auf 18,2 Mio. € im 1. Quartal 2026 zu verzeichnen. Im 1. Quartal 2026 wurden 348 Einheiten (1. Quartal 2025: 689 Einheiten) veräußert. In den Vorjahresverkäufen war eine hohe Anzahl von Besitzübergängen enthalten, für die ein Vertragsabschluss bereits zum Jahresende 2024 erfolgte.

Im Segment Development zeigte sich ein Ergebnismrückgang im Berichtszeitraum 2026 im Vergleich zum Dreimonatszeitraum 2025 in Höhe von 73,7 %. Dabei wirkte sich im 1. Quartal des Vorjahres insbesondere der wirtschaftliche Übergang eines Grundstücksverkaufs an zwei landeseigene Berliner Wohnungsgesellschaften positiv aus.

Im Einzelnen entwickelte sich das Adjusted EBT der fortgeführten Geschäftsaktivitäten im Berichtszeitraum wie folgt:

Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)

in Mio. €	3M 2025	3M 2026	Veränderung in %	12M 2025
Segmenterlöse Rental	840,4	873,6	4,0	3.417,2
Aufwendungen für Instandhaltung	-123,9	-116,5	-6,0	-484,1
Operative Kosten Rental	-123,9	-127,4	2,8	-488,1
Adjusted EBITDA Rental	592,6	629,7	6,3	2.445,0
Segmenterlöse Value-add	387,1	424,0	9,5	1.471,5
davon externe Erlöse	31,1	38,5	23,8	139,5
davon interne Erlöse	356,0	385,5	8,3	1.332,0
Operative Kosten Value-add	-348,6	-373,9	7,3	-1.274,0
Adjusted EBITDA Value-add	38,5	50,1	30,1	197,5
Segmenterlöse Recurring Sales	122,0	75,0	-38,5	439,6
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-97,6	-52,6	-46,1	-333,5
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	24,4	22,4	-8,2	106,1
Vertriebskosten Recurring Sales	-5,3	-4,2	-20,8	-22,9
Adjusted EBITDA Recurring Sales	19,1	18,2	-4,7	83,2
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	113,5	39,2	-65,5	422,2
Herstellkosten Development to sell	-52,3	-19,8	-62,1	-323,1
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte Development to sell	-	-	-	-5,0
Rohrertrag Development to sell	61,2	19,4	-68,3	94,1
Mieterlöse Development	1,4	4,6	>100	11,0
Operative Kosten Development*	-10,9	-10,4	-4,6	-30,0
Adjusted EBITDA Development	51,7	13,6	-73,7	75,1
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	701,9	711,6	1,4	2.800,8
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-184,3	-205,6	11,6	-739,9
Planmäßige Abschreibungen**	-27,8	-31,8	14,4	-116,7
Zwischengewinne/-verluste	-7,7	-12,0	55,8	-39,9
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	482,1	462,2	-4,1	1.904,3
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €***	0,59	0,54	-7,0	2,29
Laufende Ertragsteuern (Kerngeschäft)	-54,4	-45,9	-15,6	-197,8
Bereinigtes Periodenergebnis	427,7	416,3	-2,7	1.706,5
davon entfallen auf:				
Minderheiten	33,7	50,7	50,4	165,5
Anteilseigner von Vonovia	394,0	365,6	-7,2	1.541,0
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes bereinigtes Periodenergebnis pro Aktie in €***	0,48	0,43	-10,0	1,85

* Gemäß aktueller Kennzahldefinition inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development-to-sell-Projekte (Vorjahresanpassung: +3,4 Mio. €).

** Abschreibungen auf Konzessionen/Schutzrechte/Lizenzen, selbst erstellte Software, selbst genutzte Immobilien, technische Anlagen und Maschinen sowie andere Anlagen/Betriebs- und Geschäftsausstattung.

*** Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

Zum Ende des 1. Quartals 2026 beschäftigte Vonovia 12.898 Mitarbeiter (Ende des 1. Quartals 2025 im fortgeführten Geschäft: 12.306; zum Jahresende 2025 im fortgeführten Geschäft: 12.708).

Zum Ende des 1. Quartals 2026 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 530.506 eigenen Wohnungen (Ende des 1. Quartals 2025: 534.566), 163.822 Garagen und Stellplätzen (Ende des 1. Quartals 2025: 162.113) sowie 8.479 gewerblichen Einheiten (Ende des 1. Quartals 2025: 8.523). Darüber hinaus bewirtschaftete Vonovia zum Ende des 1. Quartals 2026 75.639 Wohneinheiten im Auftrag Dritter (Ende des 1. Quartals 2025: 72.838).

Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

Segment Rental

Im Segment Rental herrschten im Berichtszeitraum 2026 nahezu unveränderte Rahmenbedingungen auf dem Wohnimmobilienmarkt. Eine starke Wohnungsknappheit und eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen prägten weiterhin das Geschäftsumfeld. Ende März 2026 war der Wohnungsbestand im Segment Rental bei einer Leerstandsquote von 2,3 % (Ende März 2025: 2,1 %) nahezu vollständig vermietet.

Im Dreimonatszeitraum 2026 stiegen die Segmenterlöse Rental im Vergleich zum Dreimonatszeitraum 2025 um 4,0 % (3M 2025: 2,0 %) auf 873,6 Mio. € (3M 2025: 840,4 Mio. €). Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Berichtszeitraum 2026 737,8 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (3M 2025: 714,2 Mio. €), 105,6 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (3M 2025: 96,0 Mio. €) sowie 30,2 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (3M 2025: 30,2 Mio. €). Die organische Mietsteigerung (rollierend über zwölf Monate)

lag zum Ende des 1. Quartals 2026 bei 4,0 % (4,3 % zum Ende des 1. Quartals 2025). Die marktbedingte Mietsteigerung betrug zum Ende des 1. Quartals 2026 2,6 % (2,9 % zum Ende des 1. Quartals 2025). Die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen betrug 1,0 % zum Ende des 1. Quartals 2026 (1,0 % zum Ende des 1. Quartals 2025). Insgesamt ergab sich daraus eine Like-for-like-Mietsteigerung zum Ende des 1. Quartals 2026 in Höhe von 3,6 % (3,9 % zum Ende des 1. Quartals 2025). Zudem trugen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen zum Ende des 1. Quartals 2026 mit 0,4 % (0,4 % zum Ende des 1. Quartals 2025) zur organischen Mietsteigerung bei.

Ende März 2026 betrug die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Wohnimmobilienportfolio im Segment Rental 8,46 € pro m², gegenüber 8,15 € pro m² Ende März 2025. Im deutschen Portfolio betrug die monatliche Ist-Miete Ende März 2026 8,26 € pro m² (Ende März 2025: 7,96 € pro m²), im schwedischen Portfolio 11,96 € pro m² (Ende März 2025: 11,49 € pro m²) sowie im österreichischen Portfolio 5,84 € pro m² (Ende März 2025: 5,72 € pro m²). Die Mieteinnahmen der schwedischen Bestände sind als Inklusivmieten ausgestaltet, das heißt, Betriebs- und Heizkosten sowie Kosten für die Wasserversorgung sind darin enthalten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Bestände sind zudem Erhalts- und Verbesserungsbeiträge (EVB) enthalten.

Im Dreimonatszeitraum 2026 lag die Gesamtleistung für Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau mit 441,9 Mio. € um 7,9 % über dem Vorjahreswert des Dreimonatszeitraums 2025 von 409,6 Mio. €. Dazu haben im Wesentlichen höhere Modernisierungs- und Bestandsinvestitionen sowie höhere Neubauinvestitionen (to hold) maßgeblich beigetragen.

Instandhaltung, Modernisierung/Bestandsinvestitionen, Neubau (to hold)

in Mio. €	3M 2025	3M 2026	Veränderung in %	12M 2025
Aufwendungen für Instandhaltung	123,9	116,5	-6,0	484,1
Substanzwahrende Investitionen	51,2	59,1	15,4	327,1
Instandhaltungsleistungen	175,1	175,6	0,3	811,2
Modernisierung und Bestandsinvestitionen	181,7	202,2	11,3	807,5
Neubau (to hold)	52,8	64,1	21,4	354,0
Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau (to hold)	234,5	266,3	13,6	1.161,5
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau (to hold)	409,6	441,9	7,9	1.972,7

Im Segment Rental lagen die operativen Kosten im Dreimonatszeitraum 2026 bei -127,4 Mio. € und damit um 2,8 % über dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2025 von -123,9 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Rental lag im Dreimonatszeitraum 2026 mit 629,7 Mio. € trotz der im Jahr 2025 und im Dreimonatszeitraum 2026 erfolgten Verkäufe um 6,3 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 592,6 Mio. €.

Segment Value-add

Im Segment Value-add wurde im Berichtszeitraum 2026 ein deutlicher Ergebnisanstieg verzeichnet. Dazu trug insbesondere die positive Geschäftsentwicklung im Bereich der eigenen Handwerkerorganisation und im Bereich Energievertrieb bei. Die Modernisierungs- und Bestandsinvestitionen lagen im 1. Quartal 2026 um 11,3 % über dem Volumen des Vorjahres.

Insgesamt beliefen sich die Value-add-Umsätze im Berichtszeitraum 2026 auf 424,0 Mio. € und lagen damit um 9,5 % über dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2025 von 387,1 Mio. €. Die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit Endkunden beliefen sich im Dreimonatszeitraum 2026 auf 38,5 Mio. € und lagen damit um 23,8 % über dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2025 von 31,1 Mio. €. Die konzerninternen Umsätze beliefen sich im Dreimonatszeitraum 2026 auf 385,5 Mio. € und lagen damit um 8,3 % über dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2025 von 356,0 Mio. €.

Die operativen Kosten im Segment Value-add betrugen im Dreimonatszeitraum 2026 -373,9 Mio. € und lagen damit um 7,3 % über den Vergleichszahlen des Dreimonatszeitraums 2025 von -348,6 Mio. €. Maßgeblich für den Anstieg waren im Wesentlichen höhere Personalaufwendungen infolge des weiteren Personalausbaus.

Das Adjusted EBITDA Value-add belief sich im Dreimonatszeitraum 2026 auf 50,1 Mio. € und lag damit 30,1 % über dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2025 von 38,5 Mio. €.

Segment Recurring Sales

Im Segment Recurring Sales beliefen sich im Berichtszeitraum 2026 die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien auf 75,0 Mio. € bei 348 verkauften Einheiten (3M 2025: 689), davon 246 in Deutschland (3M 2025: 600) und 102 in Österreich (3M 2025: 89). Dies entspricht einem Rückgang der Erlöse von 38,5 % gegenüber dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2025 von 122,0 Mio. €. Dabei entfielen 45,3 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Deutschland (3M 2025: 98,9 Mio. €) und 29,7 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Österreich (3M 2025: 23,1 Mio. €).

Der Verkehrswert-Step-up lag im Dreimonatszeitraum 2026 bei 42,5 % (3M 2025: 25,0 %). Während im Berichtszeitraum in Deutschland deutlich höhere Step-ups als im Vergleichszeitraum des Vorjahres erzielt werden konnten, lagen die Step-ups in Österreich leicht unter dem Vergleichswert des Vorjahres.

Im Segment Recurring Sales beliefen sich die Vertriebskosten im Dreimonatszeitraum 2026 auf -4,2 Mio. € und lagen damit 20,8 % unter dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2025 von -5,3 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Recurring Sales betrug im Dreimonatszeitraum 2026 18,2 Mio. € und lag damit 4,7 % unter dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2025 von 19,1 Mio. €.

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum 2026 außerhalb des Segments Recurring Sales im Rahmen von Bestandsbereinigungen 902 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/ Sonstiges (3M 2025: 5.371) mit Gesamterlösen in Höhe von 80,9 Mio. € (3M 2025: 722,9 Mio. €) veräußert.

Segment Development

Im Segment Development zeigte sich ein Ergebnismrückgang im Berichtszeitraum 2026 im Vergleich zum Dreimonatszeitraum 2025 in Höhe von 73,7 %. Dabei wirkte sich im 1. Quartal des Vorjahres insbesondere der wirtschaftliche Übergang eines Grundstücksverkaufs an zwei landeseigene Berliner Wohnungsgesellschaften positiv aus.

Im Bereich Development to sell wurden im Berichtszeitraum 2026 insgesamt 282 Wohneinheiten ausschließlich in Deutschland fertiggestellt (3M 2025: 48 Einheiten ausschließlich in Deutschland). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten beliefen sich im Dreimonatszeitraum 2026 auf 39,2 Mio. € (3M 2025: 113,5 Mio. €). Davon entfielen 29,0 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (3M 2025: 100,4 Mio. €) und 10,2 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (3M 2025: 13,1 Mio. €). Der Rohertrag aus Development to sell betrug im Dreimonatszeitraum 2026 19,4 Mio. € bei einer Marge von 49,6 % (3M 2025: 61,2 Mio. €, Marge 53,9 %).

Die operativen Kosten im Segment Development beliefen sich im Dreimonatszeitraum 2026 auf -10,4 Mio. € und lagen damit um 4,6 % unter dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2025 von -10,9 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA im Segment Development betrug im Dreimonatszeitraum 2026 13,6 Mio. € und lag damit 73,7 % unter dem Vorjahreswert (3M 2025: 51,7 Mio. €).

Im Bereich Development to hold wurden im Dreimonatszeitraum 2026 insgesamt 21 Einheiten fertiggestellt (3M 2025:

38 Einheiten), davon 16 Einheiten in Deutschland (3M 2025: 33 Einheiten) und 5 Einheiten in Schweden (3M 2025: 5 Einheiten).

Adjusted EBT

Das Adjusted EBITDA Total der fortgeführten Geschäftsbereiche betrug im Dreimonatszeitraum 2026 711,6 Mio. € und lag damit um 1,4 % über dem Vergleichswert des Dreimonatszeitraums 2025 von 701,9 Mio. €.

In der Überleitung vom Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) wirkten sich im Dreimonatszeitraum 2026 insbesondere das bereinigte Netto-Finanzergebnis mit -205,6 Mio. € (3M 2025: -184,3 Mio. €), die planmäßigen Abschreibungen mit -31,8 Mio. € (3M 2025: -27,8 Mio. €)

sowie die Zwischengewinne mit -12,0 Mio. € (3M 2025: -7,7 Mio. €) aus. Die Zwischengewinne resultieren im Wesentlichen aus Leistungen der internen Handwerkerorganisation, die im Drittvergleich zu marktüblichen Konditionen intern abgerechnet werden. Die hierbei anfallenden Margen werden aus Konzernsicht eliminiert und stellen die Wertschöpfungsbeiträge des Insourcings von Leistungen dar.

Das Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) betrug im Dreimonatszeitraum 2026 462,2 Mio. € (3M 2025: 482,1 Mio. €).

Die im Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) eliminierten Sondereinflüsse beliefen sich im Dreimonatszeitraum 2025 auf 16,2 Mio. € (3M 2025: 28,6 Mio. €).

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	3M 2025	3M 2026	Veränderung in %	12M 2025
Transaktionen*	18,5	1,2	-93,5	116,8
Personalbezogene Sachverhalte	3,6	8,6	>100	-16,1
Geschäftsmodelloptimierung	5,6	6,4	14,3	35,9
Forschung und Entwicklung	0,8	-	-100,0	3,7
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	0,1	-	-100,0	-
Summe Sondereinflüsse	28,6	16,2	-43,4	140,3

* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehender Einmalaufwendungen wie integrationsbedingten Personalmaßnahmen und anderen Folgekosten.

Das bereinigte Periodenergebnis betrug im Dreimonatszeitraum 2026 416,3 Mio. € (3M 2025: 427,7 Mio. €). Davon entfielen 365,6 Mio. € (3M 2025: 394,0 Mio. €) auf die Anteilseigner von Vonovia und 50,7 Mio. € (3M 2025: 33,7 Mio. €) auf die Minderheiten.

Überleitungsrechnungen

Das bereinigte Netto-Finanzergebnis betrug im Dreimonatszeitraum 2026 -205,6 Mio. € (3M 2025: -184,3 Mio. €).

Bereinigtes Netto-Finanzergebnis (fortgeführte Geschäftsbereiche)

Mio. €	3M 2025	3M 2026	Veränderung in %	12M 2025
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4,0	2,2	-45,0	11,1
Zinserträge Finance Lease	0,6	0,7	16,7	3,0
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	11,0	10,9	-0,9	52,2
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-203,2	-219,4	8,0	-818,0
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	2,1	-1,4	-	-1,2
Aktivierung Fremdkapitalzinsen Development	1,3	1,4	7,7	7,1
Finanzerträge aus Beteiligungen	-	-	-	5,9
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-184,3	-205,6	11,6	-739,9
Zinsabgrenzungen	-45,4	3,1	-	-52,5
Zinszahlungssaldo	-229,7	-202,5	-11,8	-792,4

Das Periodenergebnis betrug im Dreimonatszeitraum 2026 250,3 Mio. € (3M 2025: 515,4 Mio. €).

Das Periodenergebnis leitet sich gemäß nachfolgender Darstellung zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) bzw. zum Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) über:

Überleitung Periodenergebnis/Adjusted EBT/Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)

in Mio. €	3M 2025	3M 2026	Veränderung in %	12M 2025
Periodenergebnis	515,4	250,3	-51,4	4.185,5
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-11,0	-	-100,0	-71,3
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	504,4	250,3	-50,4	4.114,2
Ertragsteuern	-165,6	137,7	-	-1.586,5
Ergebnis vor Steuern (EBT)	338,8	388,0	14,5	2.527,7
Sondereinflüsse	28,6	16,2	-43,4	140,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-	-	-	-1.390,0
Nicht planmäßige Abschreibungen/Wertberichtigungen*	6,8	10,3	51,5	401,2
Bewertungseffekte und Sondereffekte im Finanzergebnis	65,0	71,3	9,7	95,8
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	1,3	-2,0	-	60,5
Ergebnisbeitrag aus Verkäufen Non Core/Sonstige	53,2	0,4	-99,2	58,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-11,6	-22,1	90,5	9,8
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	482,1	462,2	-4,1	1.904,3
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	184,3	205,6	11,6	739,9
Planmäßige Abschreibungen	27,8	31,8	14,4	116,7
Zwischengewinne/-verluste	7,7	12,0	55,8	39,9
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	701,9	711,6	1,4	2.800,8

* Gemäß aktueller Kennzahldefinition inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development-to-sell-Projekte. Anpassung 3M 2025 in Höhe von 3,4 Mio. €.

Die Überleitung vom Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) zum Operating Free Cash-Flow (OFCF) stellt sich wie folgt dar. Im 4. Quartal 2025 wurde die Kennzahlendefinition des OFCF angepasst. In der Herleitung wurde die Position Veränderung des Nettoumlaufvermögens (3M 2025: 172,4 Mio. €) durch die Position Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green geändert. Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden

entsprechend angepasst. Zudem wurde die Position Zwischengewinne/-verluste ergänzt, um den Cash-Vorteil intern erbrachter Leistungen darzustellen.

Die Veränderung des Nettoumlaufvermögens im 1. Quartal 2026 umfasst mit -85,0 Mio. € das Closing des Ankaufs von Manage to Green-Beständen.

Überleitung Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)/Operating Free Cash-Flow

in Mio. €	3M 2025	3M 2026	Veränderung in %	12M 2025
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	482,1	462,2	-4,1	1.904,3
Planmäßige Abschreibungen	27,8	31,8	14,4	116,7
Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green*	76,9	-123,3	-	138,3
Buchwertabgänge Investment Properties (Kerngeschäft)	97,6	52,6	-46,1	338,5
Substanzwahrende Investitionen	-51,2	-59,1	15,4	-327,1
Dividenden und Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)	-0,1	-0,4	>100	-202,9
Ertragsteuerzahlungen gemäß Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)	-7,2	-11,9	65,3	-229,2
Zwischengewinne/-verluste*	7,7	12,0	55,8	39,9
Operating Free Cash-Flow*	633,6	363,9	-42,6	1.778,5

* Gemäß aktueller Kennzahlendefinition inkl. Zwischengewinne/-verluste sowie Konkretisierung Nettoumlaufvermögen.

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2025		31.03.2026	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	86.393,9	92,6	86.263,7	93,8
Kurzfristige Vermögenswerte	6.861,4	7,4	5.735,8	6,2
Aktiva	93.255,3	100,0	91.999,5	100,0
Eigenkapital	32.167,7	34,5	32.371,8	35,2
Langfristige Schulden	54.656,9	58,6	53.368,6	58,0
Kurzfristige Schulden	6.430,7	6,9	6.259,1	6,8
Passiva	93.255,3	100,0	91.999,5	100,0

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns verringerte sich von 93.255,3 Mio. € am 31. Dezember 2025 um 1.255,8 Mio. € auf 91.999,5 Mio. € zum 31. März 2026.

Die wesentlichste Entwicklung im **langfristigen Vermögen** ist der Rückgang der Investment Properties um 134,7 Mio. €. Dieser resultiert insbesondere aus Umbuchungen zu zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von

zusammen -338,5 Mio. €. Gegenläufig wurden Modernisierungskosten in Höhe von 235,0 Mio. € aktiviert.

Aus den Transaktionen mit Apollo Capital Management L.P. über die Veräußerung von Anteilen am sogenannten Südewo-Wohnungsportfolio in Baden-Württemberg sowie einem Portfolio in Norddeutschland im Geschäftsjahr 2023 resultieren Call-Optionen auf diese Anteile. Zum 31. März 2026 erfolgte eine stichtagsbezogene Neubewertung und die

Optionen wurden mit einem Betrag von 615,0 Mio. € bewertet. Die erfolgswirksame Fortschreibung führte im 1. Quartal 2026 zu einem Aufwand in Höhe von 56,0 Mio. € aufgrund gestiegener Kapitalkosten.

Die Verminderung des **kurzfristigen Vermögens** ist auf den Rückgang der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente um 1.455,4 Mio. € zurückzuführen. Weitere Änderungen betreffen den Anstieg der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte um 230,2 Mio. € sowie der Immobilienvorräte um 142,9 Mio. €.

Geschäfts- oder Firmenwerte machten zum 31. März 2026 1,5 % des Gesamtvermögens aus (31. Dezember 2025: 1,5 %).

Das **Eigenkapital** erhöhte sich von 32.167,7 Mio. € am 31. Dezember 2025 um 204,1 Mio. € auf 32.371,8 Mio. € zum 31. März 2026. Wesentliche Einflussfaktoren für die Eigenkapitalentwicklung waren das Periodenergebnis in Höhe von 250,3 Mio. € sowie das sonstige Ergebnis in Höhe von -46,5 Mio. €. Letzteres wurde vor allem durch Währungseffekte in Höhe von -56,4 Mio. € bestimmt.

Die **Eigenkapitalquote** zum 31. März 2026 beträgt 35,2 % (31. Dezember 2025: 34,5 %).

Nettovermögensdarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2025	31.03.2026	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	27.466,6	27.646,3	0,7
Latente Steuern auf Investment Properties*	13.151,6	13.232,4	0,6
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	69,2	68,8	-0,6
Goodwill	-1.391,7	-1.391,7	-
Immaterielle Vermögenswerte	-42,0	-41,6	-1,0
EPRA NTA	39.253,7	39.514,2	0,7
EPRA NTA pro Aktie in €***	46,28	46,57	0,6

* Anteil für Hold-Portfolio.

** Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

*** EPRA NTA pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden kontinuierlich überprüft.

Die Evaluierung der Marktentwicklung mit Blick auf den 31. März 2026 ergab für den Immobilienbestand von Vonovia im 1. Quartal insgesamt eine Seitwärtsentwicklung der Verkehrswerte. Die zum Jahresende 2025 ermittelten Verkehrswerte wurden insoweit um die Investitionen bis zum 31. März 2026 fortgeschrieben.

Im Vergleich zum 31. Dezember 2025 verringerten sich die Schulden von 61.087,6 Mio. € um 1.459,9 Mio. € auf 59.627,7 Mio. € zum 31. März 2026. Die Summe der **langfristigen originären Finanzschulden** verringerte sich von 38.302,9 Mio. € um 1.373,6 Mio. € auf 36.929,3 Mio. €, die der **kurzfristigen originären Finanzschulden** von 4.327,4 Mio. € um 253,5 Mio. € auf 4.073,9 Mio. €.

Die **latenten Steuerschulden** erhöhten sich von 14.104,9 Mio. € am 31. Dezember 2025 um 81,2 Mio. € auf 14.186,1 Mio. € zum 31. März 2026.

Nettovermögen

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Nettovermögens an den Verlautbarungen der European Public Real Estate Association (EPRA). Zum Ende des 1. Quartals 2026 lag der EPRA NTA bei 39.514,2 Mio. € und damit um 0,7 % über dem Wert zum Jahresende 2025 von 39.253,7 Mio. €. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 46,28 € zum Jahresende 2025 auf 46,57 € zum Ende des 1. Quartals 2026 – ein Plus von 0,6 %.

Eine vollständige Neubewertung des Gesamtportfolios unter Berücksichtigung der aktualisierten Bestandsdaten und der Marktentwicklung, insbesondere des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinses, erfolgt wieder zum Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2026.

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2025 verwiesen.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2026
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	804,3	553,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	353,8	-109,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-764,3	-1.897,4
Einfluss von Wechselkursänderungen	4,2	-1,4
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	398,0	-1.455,4
abzüglich Zahlungsmittelveränderung aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-16,3	-
abzüglich Zahlungsmittelveränderung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-8,2	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.756,7	3.256,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	2.179,2	1.801,5

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit betrug im Dreimonatszeitraum 2026 553,1 Mio. € (3M 2025: 804,3 Mio. €).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit weist für den Dreimonatszeitraum 2026 eine Nettoauszahlung in Höhe von -109,7 Mio. € auf (3M 2025: Nettoeinzahlung 353,8 Mio. €). Die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties beliefen sich auf 286,0 Mio. € (3M 2025: 863,8 Mio. €). Dem standen Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 164,8 Mio. € gegenüber (3M 2025: 1.051,1 Mio. €).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit betrug im Dreimonatszeitraum 2026 -1.897,4 Mio. € (3M 2025: -764,3 Mio. €). Er enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 2.124,0 Mio. € (3M 2025: 699,6 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 501,2 Mio. € (3M 2025: 195,5 Mio. €). Die Auszahlungen für Transaktionskosten beliefen sich auf 2,8 Mio. € (3M 2025: 0,3 Mio. €). Die Zinszahlungen im Dreimonatszeitraum 2026 beliefen sich auf 255,4 Mio. € (3M 2025: 245,9 Mio. €).

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betrug -1.455,4 Mio. €.

Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's wurde gemäß Veröffentlichung vom 19. August 2025 unverändert bestätigt: Das Long-Term Issuer Credit Rating lautet weiterhin auf BBB+ mit stabilem Ausblick, das Short-Term Issuer Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Bonität der emittierten und unbesicherten Anleihen auf BBB+.

Die Rating-Agentur Moody's hat gemäß Mitteilung vom 8. Dezember 2025 das Rating für Vonovia auf Baa1 mit stabilem Ausblick bestätigt.

Die Rating-Agentur Fitch hat am 23. Dezember 2025 ihr Rating für Vonovia bestätigt. Dieses lautet auf BBB+ mit stabilem Ausblick.

Von der Rating-Agentur Scope hat Vonovia gemäß Mitteilung vom 19. Juni 2025 ein A- Investment-Grade-Rating mit negativem Ausblick erhalten.

Die Vonovia SE hat ein sogenanntes EMTN-Programm (European Medium Term Notes Program) aufgelegt. Über dieses Programm besteht die Möglichkeit, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu beschaffen. Der am 23. März 2026 ergänzte und auf 40 Mrd. € lautende, veröffentlichte Prospekt ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Zum Stichtag 31. März 2026 hat Vonovia insgesamt Anleihen im Volumen von 21,3 Mrd. € platziert, davon 19,3 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Darüber hinaus bestehen weitere 1,2 Mrd. € an Anleihen von Deutsche Wohnen.

Der noch offene Teilbetrag einer bereits im Januar 2025 teilweise zurückgekauften Anleihe von rund 217 Mio. € wurde im Dezember 2025 vorzeitig gekündigt und zum 15. Januar 2026 zurückgezahlt.

Im Januar und im März 2026 wurden zwei unter dem EMTN-Programm der Vonovia SE begebene endfällige Anleihen mit einem ausstehenden Nominalvolumen von 610,5 Mio. € bzw. 652,0 Mio. € vereinbarungsgemäß zurückgezahlt.

Darüber hinaus wurde eine von der Deutsche Wohnen SE begebene Namensschuldverschreibung über 50,0 Mio. € endfällig getilgt.

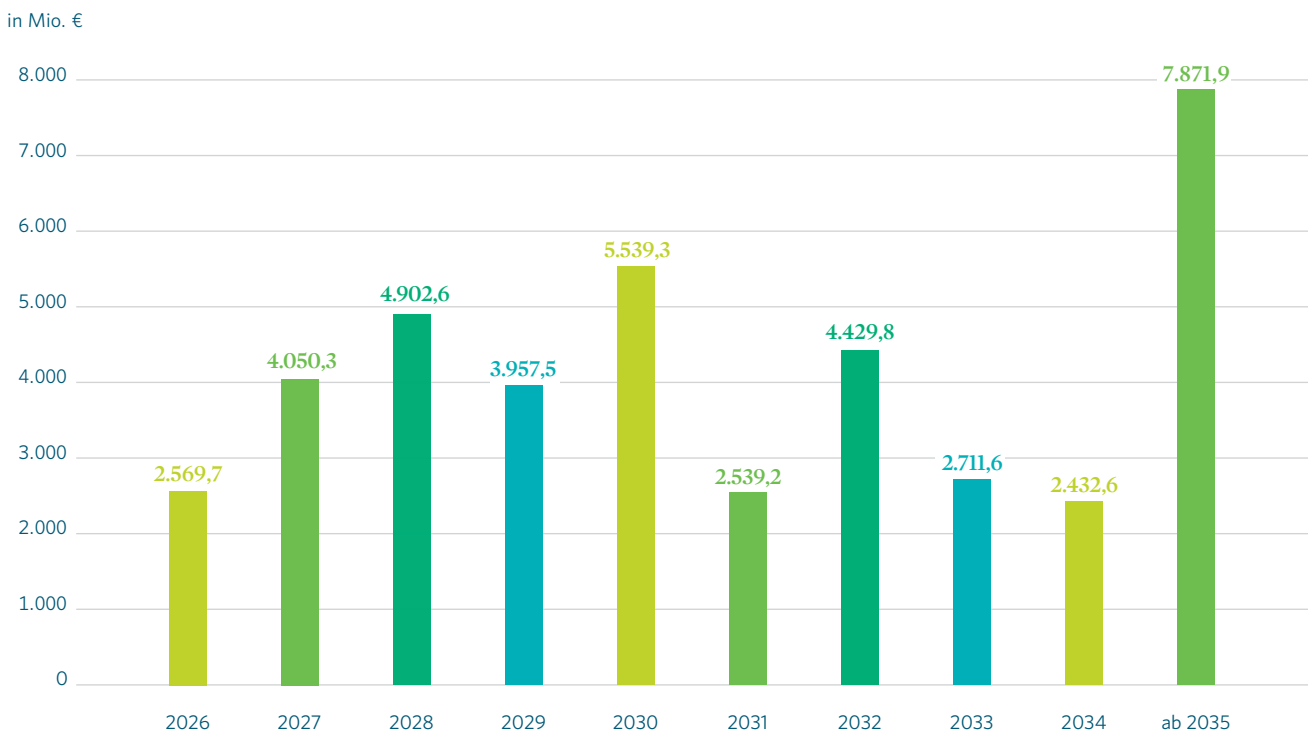
Am 23. Januar 2026 hat Vonovia eine Anleihe über 150,0 Mio. CHF (rund 161 Mio. €) mit 8,75-jähriger Laufzeit und einem Kupon von 1,5516 % (3,797 % nach Währungsabsicherung) begeben.

Am 5. Februar 2026 hat Vonovia eine Anleihe in schwedischen Kronen über 1.500 Mio. SEK (rund 142 Mio. €) in drei Tranchen mit Laufzeiten von drei und fünf Jahren begeben. Zwei Tranchen sind variabel verzinst, Vonovia zahlt nach Währungsabsicherung einen fixierten Kupon von 3,052 % für die 3-jährige Laufzeit bzw. 3,53 % für die 5-jährige Laufzeit. Die dritte Tranche mit 5-jähriger Laufzeit wird originär mit einem fixierten Kupon von 3,504 % verzinst.

Am 18. Februar 2026 hat Vonovia eine Privatplatzierung über 10.000,0 Mio. JPY (rund 54 Mio. €) mit 10-jähriger Laufzeit abgeschlossen. Der Kupon beträgt 2,94 % bzw. 4,08 % nach Währungsabsicherung.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. März 2026 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur am 31.03.2026 (Nominalwerte)



Die Fälligkeitsstruktur beinhaltet auch die Regeltilgungen.

Zum Stichtag stellen sich der LTV (Loan to Value) sowie die übrigen internen Finanzkennzahlen wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2025	31.03.2026	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	42.630,3	41.003,2	-3,8
Fremdwährungseffekte	-4,2	-39,0	>100
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*	-3.574,1	-2.120,2	-40,7
Net Debt	39.052,0	38.844,0	-0,5
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-277,6	-242,1	-12,8
Bereinigtes Net Debt	38.774,4	38.601,9	-0,4
Verkehrswert des Immobilienbestands	84.448,2	84.698,1	0,3
Ausleihungen/Darlehen an andere Wohnungsunternehmen	140,1	144,4	3,1
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	771,7	792,5	2,7
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	85.360,0	85.635,0	0,3
LTV	45,4 %	45,1 %	-0,3 pp
Bereinigtes Net Debt	38.774,4	38.601,9	-0,4
Adjusted EBITDA Total**	2.800,8	2.813,9	0,5
Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total	13,8x	13,7x	-0,1x
Adjusted EBITDA Total**	2.800,8	2.813,9	0,5
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis**	-739,9	-761,2	2,9
ICR (Adj. EBITDA Total/Bereinigtes Netto-Finanzergebnis)	3,8x	3,7x	-0,1x

* Inkl. nicht als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte Termingelder.
** Summe über vier Quartale.

Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen und Finanzierungen sowie strukturierten besicherten Finanzierungen hat Vonovia sich zur Einhaltung folgender marktüblicher Finanzkennzahlen verpflichtet (Berechnung gemäß Definitionen aus den Finanzierungs-dokumentationen).

in Mio. €	Schwellenwert	31.12.2025	31.03.2026	Veränderung in %*
Total Financial Debt		42.630,3	41.003,2	-3,8
Total Assets		93.255,3	91.999,5	-1,3
LTV	< 60,0 %	45,7 %	44,6 %	-1,1 pp
Secured Debt		13.355,2	13.165,7	-1,4
Total Assets		93.255,3	91.999,5	-1,3
Secured LTV	< 45,0 %	14,3 %	14,3 %	-
LTM Adjusted EBITDA		2.808,8	2.813,9	0,2
LTM Net Cash Interest		792,4	765,2	-3,4
ICR	> 1,8x	3,5x	3,7x	0,2x
Unencumbered Assets		48.298,3	48.159,1	-0,3
Unsecured Debt		29.275,1	27.837,5	-4,9
Unencumbered Assets	> 125,0 %	165,0 %	173,0 %	8,0 pp

* Soweit nicht anders ausgewiesen.

Die etwaige Nichteinhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen könnte den Liquiditätsstatus negativ beeinflussen. Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

Geschäftsausblick

Geschäftsausblick 2026

Die Prognose wurde gemäß den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den an anderer Stelle im Lagebericht beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen. In der Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Die Prognose für 2026 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung und darüber hinaus mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt. Zudem bezieht sie die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie die Unternehmensstrategie von Vonovia ein. Diese sind im Geschäftsbericht 2025 in den Kapiteln → **Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche** sowie → **Grundlagen des Konzerns** beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe → **Chancen und Risiken**).

Wir gehen davon aus, dass sich für Vonovia und unsere Kunden die Preissteigerungen insbesondere auf den Bau- und Rohstoffmärkten weiterhin moderat bemerkbar machen werden. Diese werden sich unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, aber auch mittelbar durch allgemeine Preissteigerungen auf alle Bereiche der Wirtschaft. Wir erwarten zudem weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, welches sich auch auf unsere Bauprojekte auswirken wird. Ein weiterhin hohes Zinsniveau und die Inflation führen zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten. Die Beurteilung der regulatorischen Rahmenbedingungen in den Bereichen Mietrecht, Energie/Modernisierung und Neubau erfolgt durch ein kontinuierliches Monitoring sowie aktiven Dialog mit politischen und gesellschaftlichen Stakeholdern; aktuell erwarten wir keine negativen Auswirkungen für die Geschäftsentwicklung des Geschäftsjahres 2026.

Zudem werden die möglichen Auswirkungen der US-amerikanischen Handelspolitik und damit einhergehende Implikationen einer steigenden Rezessionsgefahr auf Zinsen, Baukosten und Fachkräfteverfügbarkeit ebenfalls aktiv beobachtet. Der aktuelle Nahost-Konflikt führt zu weiteren Unsicherheiten bei unseren Kunden, sowie an Zins- und Kapitalmärkten. Derzeit sehen wir jedoch keine direkten Auswirkungen dieser Krise für die bisherige Geschäftsentwicklung von Vonovia. Indirekte Auswirkungen, insbesondere Risiken aufgrund energiepreisgetriebener Inflation und damit einhergehender steigender Zinsentwicklung sowie sonstiger Auswirkungen auf die Kapitalmärkte werden aktiv beobachtet und gesteuert, was in der Prognose entsprechend reflektiert ist. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen.

Für unser Kerngeschäft **Rental** erwarten wir einen EBITDA-Beitrag leicht über Vorjahresniveau. Im Jahresvergleich wirken sich die organische Mietsteigerung und damit verbundene steigende Mieteinnahmen stärker aus als der Mietabgang infolge des verkaufsbedingt geringeren Portfolios. Für das Segment **Value-add** gehen wir für 2026 von einem EBITDA-Beitrag deutlich über Vorjahresniveau aus. Die erwarteten zusätzlichen Ergebnisbeiträge aus einer verstärkten Investitionstätigkeit in unserer Handwerkerorganisation sowie steigende Ergebnisbeiträge aus dem Energiegeschäft sind hier maßgeblich. Bei den verkaufsbezogenen Segmenten gehen wir von einer Markterholung und damit verbundenen steigenden Preiserwartungen aus. Im Segment **Recurring Sales** gehen wir in Deutschland und Österreich von einer steigenden Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt aus, die mit steigenden Margen und Verkaufsmengen einhergeht und somit in einem moderaten Anstieg des Adjusted EBITDA resultiert. Für das Segment **Development** prognostizieren wir einen EBITDA-Beitrag deutlich über Vorjahresniveau, wobei der erwartete Anstieg der Nachfrage nach neu gebauten Eigentumswohnungen und das positive Ergebnis aus dem Verkauf von unbebauten

Grundstücken das Ergebnis des Geschäftsjahres 2026 maßgeblich beeinflussen werden. Auf Konzernebene erwarten wir daher für 2026 insgesamt ein **Adjusted EBITDA Total** moderat über Vorjahresniveau.

Das seit 2022 gestiegene Zinsniveau führt zu einem deutlichen Anstieg der Fremdkapitalkosten und des damit verbundenen negativen bereinigten Nettofinanzergebnisses. Bei moderat steigenden planmäßigen Abschreibungen aufgrund von erhöhten Investitionen in Sachanlagen (insbesondere Photovoltaik) gehen wir daher von einem **Adjusted EBT** leicht über Vorjahresniveau aus.

Darüber hinaus erwarten wir einen **Operating Free Cash-Flow** vor Berücksichtigung von Veränderungen des Nettoumlaufvermögens auf Vorjahresniveau.

Insbesondere durch verstärkte Investitionen in unseren Immobilienbestand gehen wir für 2026 von einem Anstieg unserer Investitionstätigkeit aus. Darüber hinaus erwarten wir für 2026 im Vergleich zum Vorjahr eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und damit einen leichten Anstieg des **EPRA NTA pro Aktie** vor Berücksichtigung weiterer marktbedingter Veränderungen der Immobilienwerte. Der EPRA NTA pro Aktie liegt zum 31. März 2026 bei 46,57 € im Vergleich zu 46,28 € zum 31. Dezember 2025.

Die für das Geschäftsjahr 2026 geplanten Werte der einzelnen gewichteten Zielgrößen ergeben für den **Nachhaltigkeits-Performance-Index** eine Prognose von leicht über 100 %.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns für 2026 prognostizierten Steuerungskennzahlen.

	Ist 2025	Prognose 2026	Prognose 2026 Zwischenbericht Q1 2026
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) in Mio. €	2.800,8	2,95–3,05 Mrd. €	2,95–3,05 Mrd. €
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) in Mio. €	1.904,3	1,9–2,0 Mrd. €	1,9–2,0 Mrd. €
Operating Free Cash-Flow	1.778,5	Auf Vorjahresniveau*	Auf Vorjahresniveau*
Nachhaltigkeits-Performance-Index in %	106	-100	>100
Mieteinnahmen Rental in Mio. €	3.417,2	3,45–3,55 Mrd. €	3,45–3,55 Mrd. €
Organische Mietsteigerung in %	4,1	~4,2	~4,2

* Vor Berücksichtigung von Veränderungen des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green.

Bochum, den 29. April 2026

Der Vorstand