

## Presseinformation

Vonovia SE  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

Klaus Markus  
Leiter Konzernkommunikation  
T +49 234 / 314 - 1149  
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel  
Leiterin  
Corporate Media Relations  
T +49 234 / 314 - 1909  
nina.henckel@vonovia.de

[www.vonovia.com](http://www.vonovia.com)

### Ergebnis 1. Halbjahr 2024

## **Vonovia zeigt operativ solide Ergebnisse und bestätigt Jahresprognose am oberen Ende**

- **Kerngeschäft gesund; faktische Vollvermietung; hohe Kundenzufriedenheit.**
- **Prognose für Gesamtjahr 2024 am oberen Ende bestätigt.**
- **Talsole erreicht: Immobilienbewertung nur noch mit leichtem Abschlag; Stabilisierungskurs auf Zielgeraden.**
- **Verkaufsprogramm mit 1,5 Mrd. € im Plan.**

*Bochum, 1. August 2024* – Die Vonovia SE („Vonovia“) schließt das erste Halbjahr 2024 mit operativ solidem Ergebnis ab. Die Entwicklung der wesentlichen Unternehmenskennzahlen bewegt sich im Rahmen der Prognose, die das Bochumer Unternehmen für das Gesamtjahr nun am oberen Ende bestätigt. Die Neubewertung des Portfolios, die mit 82,5 Mrd. € nur noch leicht unter dem Niveau zum Jahresende 2023 liegt, bestätigt die Erwartung einer sich aufhellenden Marktentwicklung.

Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia: „Das Bewertungsergebnis zeigt: Vonovia hat die Krise hinter sich gelassen und in einem herausfordernden Umfeld erneut eine solide Leistung gezeigt. Wir sehen im 2. Quartal wieder höhere Volumen bei Immobilientransaktionen und die erwartete Bodenbildung bei unseren Immobilienwerten. Unser Geschäft, das wir um die gesellschaftlichen Megatrends Urbanisierung, demografischer Wandel und Klimawandel aufgebaut haben, bekommt Rückenwind. Das lässt uns optimistisch auf das Gesamtjahr blicken. Nach Abschluss des Verkaufsprogramms werden wir spätestens ab 2025 von Stabilisierung wieder auf Wachstum umschalten.“

Das Verkaufsprogramm für 2024 hält das Unternehmen erfolgreich auf Kurs. Von dem Ziel für das Gesamtjahr, Immobilien in Höhe von rund 3 Mrd. € zur Reduzierung der Verschuldung zu veräußern, setzt Vonovia zur Jahresmitte bereits 1,5 Mrd. € um. Teil dessen ist, dass Vonovia zu Beginn der zweiten Jahreshälfte ein Paket mit 1.970 Wohnungen im Großraum Frankfurt und im Rhein-Main-Gebiet zum Kaufpreis von rund

300 Mio. € und damit leicht über Buchwert verkauft. Weitere 185 Mio. € kommen aus Veräußerungen im Rahmen kleinerer Transaktionen über alle Verkaufskategorien hinweg. Außerdem hatte Vonovia bereits im April 4.500 Wohnungen in Berlin veräußert.

Der Verschuldungsgrad LTV (Loan-to-value) liegt pro forma bei 47,3 %. Die führende Kennzahl der Innenfinanzierung, der Operating Free Cash-Flow (OFCF), ist auf dieser stabilen Basis erneut gewachsen und liegt mit 800,3 Mio. € um 4,7 % über dem Vorjahreswert.

Vonovia SE  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

Klaus Markus  
Leiter Konzernkommunikation  
T +49 234 / 314 - 1149  
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel  
Leiterin  
Corporate Media Relations  
T +49 234 / 314 - 1909  
nina.henckel@vonovia.de

[www.vonovia.com](http://www.vonovia.com)

## Positiver Trend-Verlauf zur Jahresmitte

Das Kerngeschäft – die Vermietung und effiziente Bewirtschaftung von Wohnungen – zeichnet sich auch im 1. Halbjahr durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen aus. Das EBITDA Rental trägt mit 1.191,6 Mio. € (H1 2023: 1.209,0 Mio. €) zum Gesamt EBITDA von 1.266,5 Mio. € (H1 2023: 1.299,8 Mio. €) bei. Der Leerstand bleibt mit 2,2 % unverändert auf Vollvermietungs niveau. Der Bereich Value-add legt im Vorjahresvergleich um 28,8 % zu und trägt mit 56,8 Mio. € (H1 2023: 44,1 Mio. €) zum Ergebnis bei, während die Segmente Recurring Sales und Development erwartungsgemäß hinter den Werten von H1 2023 bleiben. Das Ergebnis vor Steuern – Adjusted EBT – ist mit 887,2 Mio. € (H1 2023: 945,8 Mio. €) durch Portfolioverkäufe sowie höhere Zinsaufwendungen beeinflusst. Jedoch steht die Entwicklung im 2. Quartal unter deutlich positiveren Vorzeichen als noch zum Jahresstart.

Die Mieten stiegen in der Stichtagsbetrachtung um 3,8 % (Marktmiete: 2,2 %; Modernisierung: 1,3 %; Neubau: 0,3 %). Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete inklusive Schweden und Österreich liegt konzernweit bei 7,86 € pro Quadratmeter. Im deutschen Portfolio sind es 7,73 € pro Quadratmeter.

## Hohe Neubauzahlen; weniger CO<sub>2</sub>-Intensität

Im 1. Halbjahr 2024 investiert Vonovia insgesamt 673,8 Mio. in den Bestand und Neubau (H1 2023: 706,4 Mio. €). Das Unternehmen steigert dabei die Instandhaltungsleistungen um 6 % auf 332,3 Mio. €. In die Modernisierung fließen 243,2 Mio. €, in den Neubau 98,3 Mio. €. Insgesamt stellt Vonovia in den ersten sechs Monaten 1.655 Wohnungen fertig (H1 2023: 1.193) und erfüllt damit weiter die Zusage, alle bereits begonnenen Development-Projekte fertigzustellen.

Vonovia betont, das Development hochzufahren, sobald die Rahmenbedingungen für den Neubau wieder vertretbare Kosten und bezahlbare Mieten sicherstellen. Rolf Buch: „Wir begrüßen den Vorstoß von Bundesjustizminister Dr. Marco Buschmann, die Einführung des Gebäudetyps E in die Ressortabstimmung zu geben. Dieser wichtige Schritt wird Genehmigungsverfahren beschleunigen und das Bauen in Deutschland vereinfachen.“

Der Kundenzufriedenheitsindex CSI liegt im 1. Halbjahr um 3,5 pp über dem Wert für das Gesamtjahr 2023. Allein im 2. Quartal 2024 ist die Kundenzufriedenheit um 6,9 pp besser als der durchschnittliche Vorjahreswert. Um den Service für die Mieterinnen und Mieter auch in Zukunft auf diesem qualifizierten Niveau anbieten zu können, investiert Vonovia umfassend in die Förderung des eigenen Nachwuchses. Am heutigen 1. August 2024 beginnen 300 Auszubildende ihre Karrieren bei Vonovia in verschiedenen kaufmännischen, technischen und handwerklichen Berufen.

Vonovia hält an seinem Klimapfad und an dem Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 fest. Mit Erfolg: Die CO<sub>2</sub>-Intensität des deutschen Portfolios sinkt im Vorjahresvergleich um 3,4 % auf 31,5 kg CO<sub>2</sub> e/m<sup>2</sup>.

## **Prognose für Gesamtjahr 2024 am oberen Ende bestätigt**

Die wesentlichen Kennzahlen entwickeln sich im 1. Halbjahr erwartungsgemäß und entlang der Jahresprognose. Zudem zeichnet sich ein positiver Trendverlauf zur Jahresmitte ab. Auf dieser Basis bestätigt das Unternehmen seine Prognose für das Gesamtjahr 2024 am oberen Ende. Das organische Mietwachstum erwartet Vonovia am oberen Ende der Spanne von 3,8 bis 4,1 %. Für das Adjusted EBITDA rechnet Vonovia mit einem Wert an der oberen Bandbreite von 2,55 bis 2,65 Mrd. €. Das Adjusted EBT wird an der oberen Spanne von rund 1,7 bis 1,8 Mrd. € erwartet.

Vonovia SE  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

Klaus Markus  
Leiter Konzernkommunikation  
T +49 234 / 314 - 1149  
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel  
Leiterin  
Corporate Media Relations  
T +49 234 / 314 - 1909  
nina.henckel@vonovia.de

[www.vonovia.com](http://www.vonovia.com)

<b>Finanzielle Kennzahlen</b> in Mio. €	H1 2023*	H1 2024	Veränderung in %
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	1.299,8	1.266,5	-2,6
Adjusted EBITDA Rental	1.209,0	1.191,6	-1,4
Adjusted EBITDA Value-add	44,1	56,8	28,8
Adjusted EBITDA Recurring Sales	37,0	22,2	-40,0
Adjusted EBITDA Development	9,7	-4,1	-
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	945,8	887,2	-6,2
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in € **	1,19	1,09	-8,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties*	-6.382,2	-1.432,0	-77,6
Ergebnis vor Steuern (EBT) *	-5.869,8	-588,3	-90,0
Periodenergebnis	-4.130,4	-529,2	-87,2
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestands- investitionen und Neubau	706,4	673,8	-4,6
davon Instandhaltung*	313,6	332,3	6,0
davon Modernisierung & Bestandsinvestitionen*	254,3	243,2	-4,4
davon Neubau*	138,5	98,3	-29,0

<b>Bilanzielle Kennzahlen</b> in Mio. €	31.12.2023	30.06.2024	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	83.927,7	82.464,7	-1,7
EPRA NTA	38.140,9	36.603,7	-4,0
EPRA NTA pro Aktie in €***	46,82	44,48	-5,0
LTV pro forma in %	46,7	47,3	-
Net Debt/EBITDA	15,6x	16,1x	0,5x
ICR	4,0x	3,6x	-0,4x

<b>Nichtfinanzielle Kennzahlen</b>	H1 2023	H1 2024	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	618.516	614.578	-0,6
davon eigene Wohnungen	548.080	542.881	-0,9
davon Wohnungen Dritter	70.436	71.697	1,8
Anzahl verkaufter Wohnungen****	1.282	3.869	>100
davon Recurring Sales	628	921	46,7
davon Non Core/Sonstiges****	654	2.948	>100
Anzahl neu gebauter Wohnungen	1.193	1.655	38,7
davon für den eigenen Bestand	962	637	-33,8
davon für den Verkauf an Dritte	231	1.018	>100
Leerstandsquote in %	2,2	2,2	-
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup>	7,58	7,86	3,7
CO <sub>2</sub> -Intensität in Deutschland in kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	32,6	31,5	-3,4
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. Juni)	11.891	12.087	1,6

\*Vorjahreswerte 2023 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition.

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

\*\*\*Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

\*\*\*\*Ohne verkaufte Einheiten aus Juli 2024.

**Den vollständigen Halbjahresbericht finden Sie unter:**

Deutsch: <https://report.vonovia.com/2024/q2/de/>

Englisch: <https://report.vonovia.com/2024/q2/en/>

**Weitere Informationen sowie Foto- und Videomaterial finden Sie [im Pressebereich](#) und in der [Mediathek](#).**

**Finanzkalender 2024:**

**6. November 2024:** Zwischenmitteilung zum dritten Quartal 2024

**Über Vonovia**

Die Vonovia SE ist Europas führendes privates Wohnungsunternehmen, das über einer Million Menschen ein Zuhause bietet. Heute besitzt Vonovia rund 543.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands, Schwedens und Österreichs. Hinzu kommen rund 71.700 verwaltete Wohnungen. Der Portfoliowert liegt bei zirka 82,5 Mrd. €. Vonovia stellt dabei als modernes Dienstleistungsunternehmen die Kundenorientierung und Zufriedenheit seiner Mieterinnen und Mieter in den Mittelpunkt. Ihnen ein bezahlbares, attraktives und lebenswertes Zuhause zu bieten, bildet die Voraussetzung für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung. Daher investiert Vonovia nachhaltig in Instandhaltung, Modernisierung und den seniorengerechten Umbau der Gebäude. Zudem baut das Unternehmen zunehmend neue Wohnungen durch Nachverdichtung und Aufstockung.

Seit 2013 ist das in Bochum ansässige Unternehmen börsennotiert. Im September 2015 wurde die Aktie in den DAX aufgenommen. Außerdem gehört die Aktie der Vonovia SE zahlreichen weiteren nationalen und internationalen Indizes an, darunter DAX 50 ESG, Dow Jones Sustainability Index Europe, STOXX Global ESG Leaders, EURO STOXX ESG Leaders 50, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und GPR 250 World. Vonovia beschäftigt rund 12.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Vonovia SE  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

Klaus Markus  
Leiter Konzernkommunikation  
T +49 234 / 314 - 1149  
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel  
Leiterin  
Corporate Media Relations  
T +49 234 / 314 - 1909  
nina.henckel@vonovia.de

[www.vonovia.com](http://www.vonovia.com)