

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

Ergebnis zum 30. September 2024

Vonovia setzt wieder auf Wachstum und verdoppelt Investitionen auf 2 Milliarden Euro

- **Zirka 30 % mehr EBITDA bis 2028 angestrebt; Wachstum vor allem durch ergänzende Geschäftsbereiche; 20 bis 25 % EBITDA-Beitrag aus Neubau, wohnungsnahen Dienstleistungen und Verkäufen.**
- **Bis 2028 Verdopplung der Investitionen pro Jahr in Maßnahmen gegen den Klimawandel, für technologische Innovationen und Neubau.**
- **Mit 4 Mrd. € zusätzlicher Cash-Generierung Verkaufsziel 2024 bereits übererfüllt.**
- **Immobilienwerte stabil.**
- **Investmentgrade Rating bestätigt.**
- **Januar bis September 2024: Kerngeschäft gesund; Kundenzufriedenheit hoch.**
- **Prognose 2024 mit mehr als 2,6 Mrd. € EBITDA am oberen Ende bestätigt; Zuversicht für 2025; Vonovia nimmt Neubauprogramm wieder auf.**

Bochum, 6. November 2024 – Nach zwei Jahren der Bilanzstabilisierung fokussiert sich die Vonovia SE („Vonovia“) wieder auf Wachstum und höhere Investitionen. „Wir sind nicht nur Vermieter, sondern auch erfolgreich im Development, bei der energetischen Sanierung und beim Ausbau erneuerbarer Energien in unseren Quartieren“, erläutert Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia. „Unser Kerngeschäft läuft hervorragend, nahezu alle unsere Wohnungen sind vermietet. Die wichtigsten Unternehmenszahlen entwickeln sich wie erwartet, und wir werden alle unsere Ziele für 2024 am oberen Ende unserer Erwartungen erreichen“,

sagt Rolf Buch. „Unsere Immobilienwerte und unser Investmentgrade Rating sind stabil, unser Verkaufsziel für 2024 haben wir schon jetzt übererfüllt. Für 2025 und die folgenden Jahre blicken wir zuversichtlich nach vorn. Deshalb schalten wir jetzt auf Wachstum und höhere Investitionen um.“

Die Geschäftsfelder Development, Value-add und Recurring Sales, die in den vergangenen zwei Jahren bewusst zurückgefahren wurden, rücken wieder in den Fokus und sollen neben dem Kerngeschäft Vermietung bis 2028 insgesamt 20 - 25 % zum Adjusted EBITDA beitragen. Das sind in Summe rund 500 - 700 Mio. €. Dafür ist der Aufbau von Fachkräften vor allem im Handwerk vorgesehen. Insgesamt strebt Vonovia im Jahr 2028 ein Adjusted EBITDA von 3,2 - 3,5 Mrd. € an. Das ist ein Zuwachs von zirka 30 % gegenüber 2024.

Um diese Ziele zu erreichen, wird Vonovia ihre Investitionen erhöhen und dabei verstärkt auf serielle Sanierung und seriellen Neubau setzen. Für 2025 sind 1,2 Mrd. € an Investitionen in energetische Sanierung, Neubau sowie den Ausbau von Photovoltaik und Wärmepumpen geplant. Bis 2028 wird das Unternehmen seine Investitionen auf bis zu 2 Mrd. € pro Jahr verdoppeln.

Rolf Buch erklärt: „Wir haben den Anteil energetisch schlechter Gebäude der Effizienzklassen G und H in unserem Bestand auf marginale 2,9 % reduziert und setzen zunehmend auf erneuerbare Energien.“ Für die Versorgung der Mieterinnen und Mieter mit lokal erzeugtem Strom und klimaneutraler Wärme verfügt Vonovia insgesamt über Potenzial für eine Leistung von 700 MWp aus Photovoltaik-Anlagen und kann zusätzlich langfristig 14.000 Wärmepumpen installieren. Ihre jahrzehntelange Expertise will Vonovia auch nutzen, um künftig unsanierte Bestände zu kaufen und diese auf ein zeitgemäßes Niveau zu bringen.

„Wir haben bei Vonovia eine Plattform, die den gesamten wohnungswirtschaftlichen Zyklus abbildet: Vom seriellen Neubau über die effiziente Bewirtschaftung und Quartiersentwicklung, Sanierungssysteme in Serie sowie die nachhaltige Direktversorgung mit Energie. Als best-in-class Operator werden wir dieses umfassende Geschäftsmodell, das wir für unseren eigenen Bestand bereits professionalisiert haben, nun auch dem Markt anbieten“, sagt Rolf Buch.

Vonovia plant zudem, die Baukosten deutlich zu reduzieren und das Neubauprogramm mit 3.000 Wohnungen wieder aufzunehmen. So wird Vonovia 2025 zum Beispiel in Berlin und Wien neu bauen. In Salzburg wird das Unternehmen mit dem Südtiroler Quartier den größten Holzwohnbau Österreichs realisieren. Vonovia arbeitet kontinuierlich an der

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

Optimierung der Baukosten. Dabei stehen der Verzicht auf Tiefgaragen und die Optimierung der Energiestandards sowie ein höherer Anteil an seriell gefertigten Häusern im Fokus. Rolf Buch erläutert: „Mittels dieser Maßnahmen können wir auch künftig bezahlbare Mieten für die Mitte der Gesellschaft anbieten. Wir begrüßen zudem die Planungen für den Gebäudetyp E. Das wird das Bauen in Deutschland weiter vereinfachen und beschleunigen.“ Insgesamt hat das Unternehmen in den Metropolregionen in Deutschland und Österreich ein Potenzial für 70.000 neue Wohnungen auf freien Grundstücken sowie durch Nachverdichtung und Aufstockung identifiziert.

Darüber hinaus plant Vonovia, die Verkäufe im Segment Recurring Sales zu erhöhen, und rechnet aufgrund der Markterholung mit einer positiven Entwicklung der Margen.

Kerngeschäft gesund; Kundenzufriedenheit hoch

In den ersten neun Monaten 2024 zeigt Vonovia insgesamt eine gute Geschäftsentwicklung.

Vonovia hat seit Januar 2024 zunehmend Portfolios oder Anteile an Portfolios verkauft; zuletzt veräußerte das Unternehmen Mitte Oktober 10 Development-Projekte an einen Fonds mit HIH Invest für rund 516 Mio. €. Das ist bereits der zweite gemeinsame Fonds mit HIH Invest binnen weniger Wochen. Die zusätzliche Cash-Generierung von rund 4 Mrd. € seit Jahresbeginn sorgt für eine niedrigere Verschuldung von pro forma 46,0 %, die damit nur noch leicht über dem Zielkorridor (40 bis 45 %) liegt. Der Operating Free Cash-Flow (OFCF) ist gegenüber den ersten 9 Monaten 2023 um 38,6 % auf rund 1,4 Mrd. € gewachsen.

Das Kerngeschäft Vermietung ist mit einem Adjusted EBITDA in Höhe von 1.801,9 Mio. € stabil (9M 2023: 1.818,6 Mio. €) – bei einem etwas kleineren Bestand und höheren Instandhaltungsaufwendungen. Das Adjusted EBT liegt bei 1.363,9 Mio. € (9M 2023: 1.420,2 Mio. €). Der Leerstand bleibt mit 2,1 % auf Vollvermietungs niveau. Der Kundenzufriedenheitsindex CSI steigt um 3,4 pp über den Vorjahreswert. Der Bereich Value-add verdoppelt seinen Beitrag von 73,3 Mio. € auf 145,9 Mio. €.

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

Die Mieten steigen um 3,8 % (Marktmiete: 2,2 %; Modernisierung: 1,3 %; Neubau: 0,3 %). Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete inklusive Schweden und Österreich liegt konzernweit bei 7,94 € pro Quadratmeter. Im deutschen Portfolio sind es 7,81 € pro Quadratmeter.

Zwischen Januar und September 2024 investiert Vonovia insgesamt 1.051,3 Mio. € in Bestand und Neubau (9M 2023: 1.095,4 Mio. €). Das Unternehmen steigert dabei die Instandhaltungsleistungen um rund 6 % auf 523,8 Mio. €. In die Modernisierung fließen 410,2 Mio. €, in den Neubau 117,3 Mio. €. Insgesamt stellt Vonovia 2.409 Wohnungen fertig (9M 2023: 1.799) und erfüllt damit weiterhin ihre Zusage, alle bereits begonnenen Development-Projekte fertigzustellen.

Vonovia hält an ihrem Klimapfad und an dem Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis spätestens 2045 fest. Mit Erfolg: Die CO₂-Intensität des deutschen Portfolios sinkt im Vorjahresvergleich erneut um 3,7 % auf 31,1 kg CO_{2e}/m².

Prognose 2024 am oberen Ende bestätigt; Zuversicht für 2025

Das Unternehmen bestätigt – wie schon zum Halbjahr – seine Prognose für das Gesamtjahr 2024 am oberen Ende. Für das Adjusted EBITDA rechnet Vonovia mit einem Wert am oberen Ende der Bandbreite von 2,55 bis 2,65 Mrd. €. Das Adjusted EBT wird am oberen Ende der Spanne von rund 1,7 bis 1,8 Mrd. € erwartet.

Für das Jahr 2025 erwartet Vonovia aus dem Vermietungsgeschäft Erlöse in Höhe von 3,3 - 3,4 Mrd. €. Das Adjusted EBITDA wird voraussichtlich bei 2,7 - 2,8 Mrd. €, das Adjusted EBT bei 1,75 - 1,85 Mrd. € liegen. Die Nachhaltigkeitsziele werden voraussichtlich sowohl 2024 als auch 2025 voll erfüllt.

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

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	9M 2023*	9M 2024	Veränderung in %
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	1.958,4	1.986,7	1,4
Adjusted EBITDA Rental	1.818,6	1.801,9	-0,9
Adjusted EBITDA Value-add	73,3	145,9	99,0
Adjusted EBITDA Recurring Sales	51,6	38,9	-24,6
Adjusted EBITDA Development*	14,9	0,0	-100,0
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.420,2	1.363,9	-4,0
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in € **	1,77	1,67	-5,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties*	-6.318,2	-1.426,3	-77,4
Periodenergebnis	-3.808,9	-592,1	-84,5
Operating Free Cash-Flow	995,7	1.379,7	38,6
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestands- investitionen und Neubau*	1.095,4	1.051,3	-4,0
davon Instandhaltung*	495,1	523,8	5,8
davon Modernisierung & Bestandsinvestitionen*	378,4	410,2	8,4
davon Neubau*	221,9	117,3	-47,1

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	31.12.2023	30.09.2024	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	83.927,7	82.636,5	-1,5
EPRA NTA	38.140,9	36.746,3	-3,7
EPRA NTA pro Aktie in €***	46,82	44,66	-4,6
LTV pro forma in %	46,7	46,0	Ziel: 40-45%
Net Debt/EBITDA	15,6x	15,7x	0,1x
ICR	4,0x	3,7x	-0,3x

Nichtfinanzielle Kennzahlen	9M 2023	9M 2024	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	618.679	614.977	-0,6
davon eigene Wohnungen	547.998	541.619	-1,2
davon Wohnungen Dritter	70.681	73.358	3,8
Anzahl verkaufter Wohnungen	1.713	5.429	>100
davon Recurring Sales	958	1.516	58,2
davon Non Core/Sonstiges	755	3.913	>100
Anzahl neu gebauter Wohnungen	1.799	2.409	33,9
davon für den eigenen Bestand	1.292	875	-32,3
davon für den Verkauf an Dritte	507	1.534	>100
Leerstandsquote in %	2,1	2,1	-
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	7,67	7,94	3,5
CO ₂ -Intensität in Deutschland in kg CO ₂ e/m ²	32,3	31,1	-3,7
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. September)	11.937	12.010	0,6

*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.

Den vollständigen 9M-Bericht finden Sie unter:

Deutsch: <https://report.vonovia.com/2024/q3/de/>

Englisch: <https://report.vonovia.com/2024/q3/en/>

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

Finanzkalender 2025:

19. März 2025: Geschäftsbericht 2024

7. Mai 2025: Zwischenbericht 1. Quartal 2025

28. Mai 2025: ordentliche Hauptversammlung

Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Europas führendes privates Wohnungsunternehmen, das über einer Million Menschen ein Zuhause bietet. Heute besitzt Vonovia rund 541.600 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands, Schwedens und Österreichs. Hinzu kommen rund 73.400 verwaltete Wohnungen. Der Portfoliowert liegt bei zirka 83 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 seniorenfreundlichen 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