

## 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

Geschäftsjahr 2024

### **Vonovia schließt 2024 am oberen Ende der Prognose ab und schaltet wieder auf Wachstum um**

- **Adj. EBITDA Total bei 2,6 Mrd. €, Portfolio vollvermietet.**
- **Stabilisierung der Immobilienwerte im 2. Halbjahr, LTV nahe Zielkorridor, stabile Investment Grade Ratings.**
- **3.747 fertiggestellte Wohnungen; Baustart für rund 3.000 neue Einheiten 2025 geplant.**
- **Signifikante Steigerung der Dividende auf 1,22 €.**
- **Positiver Jahresauftakt 2025 leitet Wachstumsphase ein. Adj. EBITDA bei 2,70 bis 2,80 Mrd. € erwartet.**
- **Ausblick bis 2028: EBITDA-Wachstum um rund 30 % angestrebt.**

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

*Bochum, 19. März 2025* – Die Vonovia SE („Vonovia“) schließt das Geschäftsjahr 2024 positiv ab. Alle wesentlichen Kennzahlen erreichen das obere Ende der Prognose. Auf Basis dieser guten Entwicklung hat das Bochumer Unternehmen zurück auf Wachstum umgeschaltet. Vonovia erwartet, in den nächsten drei Jahren wesentliche Größen- und Effizienzvorteile heben zu können.

„Wir kommen früher aus der Krise als viele andere. Und wir treten stärker aus ihr heraus, als wir hineingekommen sind. Die letzten drei Jahre haben wir uns auf unser Kerngeschäft konzentriert und rund 11 Milliarden Euro an zusätzlichem Cash generiert. Wir haben unsere Hausaufgaben gemacht. Kein anderes Unternehmen besitzt mehr Mietwohnungen als wir. Jetzt ist der Zeitpunkt gekommen, an dem wir unser Potenzial voll ausschöpfen und als Marktführer mit neuen Perspektiven vorangehen können“, sagt Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia.

„Der Immobilienmarkt reagiert aktuell deutlich auf die angekündigten Investitionspläne der Bundesregierung. Die mittel- und langfristigen Auswirkungen auf Immobilienpreise und Finanzierungskosten sind jedoch noch unklar. Wir sind aufmerksam, agieren aber besonnen. Unsere Prioritäten sind klar: Ein gutes Investment-Grade-Rating und der langfristige Erfolg unseres Geschäfts. Wir verfolgen unseren Wachstumskurs weiterhin. Und wir wissen sehr sicher: Mit unserer Erfahrung aus den letzten drei Jahren sind wir jederzeit und in jede Richtung handlungsfähig“, ergänzt Buch.

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)

## **Gute wirtschaftliche Entwicklung stellt Weichen für Wachstum**

Für das Geschäftsjahr 2024 erreichen die wesentlichen Kennzahlen das obere Ende der Prognose. Das Adjusted EBITDA Total steigt auf rund 2,6 Mrd. €. Mit 91 % trägt vor allem das Vermietungsgeschäft zum Gesamtergebnis bei. Das Adjusted EBT liegt mit 1,8 Mrd. € erwartungsgemäß leicht unter dem Vorjahr.

Das Portfolio bleibt mit einer Leerstandsquote von 2,0 % nahezu vollvermietet. Das organische Mietwachstum liegt mit 4,1 % über dem Vorjahreswert. Insgesamt trägt das Kerngeschäft Vermietung knapp 2,4 Mrd. € zum Gesamt-EBITDA bei und erreicht trotz Verkäufen und höheren Instandhaltungsaufwendungen nahezu das Niveau von 2023. Die anderen Segmente entwickeln sich in Summe erwartungsgemäß stabil. Nach ihrer starken Abwärtsbewegung hat sich die Wertentwicklung im zweiten Halbjahr 2024 mit einem leichten Plus von 0,5 % stabilisiert. Der Verschuldungsgrad liegt pro forma – unter Berücksichtigung der zuletzt beurkundeten Verkäufe – bei 45,8 % und damit nahezu im Zielkorridor von 40 – 45 %. Alle Investment-Grade Ratings bleiben unverändert gut. 2024 stellt Vonovia insgesamt 3.747 neue Einheiten fertig, und wird im laufenden Geschäftsjahr Projekte für rund 3.000 neue Wohnungen beginnen.

„Um hingegen unser langfristiges Ziel von rund 70.000 neuen Wohnungen auf eigenen Grundstücken anzugehen, braucht es politische Rahmenbedingungen, mit denen die Baukosten weiter sinken. Die aktuell durchschnittlichen Kosten von 5.000 €/qm müssen signifikant – mindestens jedoch auf 3.500 €/qm – sinken, um als Initialzündung zu wirken und am Ende vertretbare Mieten sicherzustellen“, sagt Buch.

In Modernisierung, Instandhaltung und den Neubau investiert das Unternehmen 2024 insgesamt 1,60 Mrd. € (2023: 1,53 Mrd. €). Unter anderem durch serielle Vorfertigung von Fassadenelementen sowie den erhöhten Einsatz von Photovoltaik und Wärmepumpen verringert sich die CO<sub>2</sub>-Intensität für den Gebäudebestand in Deutschland um 1,6 % auf 31,2 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Zusätzlich trägt Vonovia mit weiteren rund 11.100 barrierearm teilmodernisierten Wohnungen den Bedürfnissen einer alter werdenden Gesellschaft Rechnung.

Ihre Nachhaltigkeitserklärung im Rahmen des Geschäftsberichtes hat Vonovia erstmals nach den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) aufgestellt. Der vorliegende Bericht entspricht ebenfalls den Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

Auf Grundlage dieser Entwicklung und auf Basis der grundsätzlichen Dividendenpolitik beabsichtigen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung eine Dividende von 1,22 € pro Aktie vorzuschlagen. Dieser Vorschlag liegt um rund 36 % über dem Vorjahr (2023: 0,90 €) und unterstreicht den erfolgreichen Unternehmenskurs. Die Dividendenrendite entspricht 4,2 %.

## **Positiver Ausblick für 2025**

Der Jahresauftakt 2025 verläuft vielversprechend. Mit dem Verkauf des Seniorenpflegeunternehmens „Pflegen & Wohnen“ der Deutsche Wohnen mit 13 Standorten an die Stadt Hamburg für 380 Mio. € ist das strategische Ziel, alle eigenbewirtschafteten Pflegeeinrichtungen zu veräußern, erreicht.

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung im Januar 2025 stimmen 99,97 % der Aktionäre von Vonovia für den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Deutsche Wohnen. „Dieser Vertrag erhöht unseren unternehmerischen Handlungsspielraum und schließt die erfolgreiche Integration der Deutsche Wohnen in den Vonovia Konzern ab“, erläutert Buch.

Für das gesamte Geschäftsjahr erwartet Vonovia das Adj. EBITDA in der Spanne von 2,70 bis 2,80 Mrd. €, das Adj. EBT wird voraussichtlich in der Spanne von 1,75 bis 1,85 Mrd. € liegen. Für den SPI wird erneut eine Zielerreichung von 100 % 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)

Darüber hinaus beabsichtigt Vonovia, die Investitionen für Modernisierungen und den Neubau für den eigenen Bestand auf rund 1,2 Mrd. € deutlich zu erhöhen und damit unter anderem umfassend in den Ausbau von Photovoltaik zu investieren. Die Klimaschutzziele, die Vonovia transparent in ihrem verbindlichen Klimapfad abbildet, hat das Unternehmen nochmals nachgeschärft und bereits einen Net-Zero-Standard über 2045 hinaus angekündigt.

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)

## **Wachstumsstrategie 2028+ auf stabiler Grundlage aufgebaut**

Dieser Ausblick legt auch den Grundstein für das Wachstum über 2025 hinaus. Im Gesamtertrag strebt Vonovia für 2028 ein Adjusted EBITDA von 3,2 bis 3,5 Mrd. € an. Das bedeutet gegenüber dem Jahr 2024 einen Zuwachs von zirka 30 %. Dazu sollen die Geschäftsfelder Value-add, Development und Recurring Sales – die derzeit rund 9 % am Adjusted EBITDA ausmachen – bis 2028 insgesamt 20 bis 25 % beitragen. Die Investitionen sollen dafür auf bis zu 2 Mrd. € gegenüber 2024 verdoppelt werden.

Der Wachstumskurs von Vonovia basiert – neben der Neueinstellung von rund 2.800 neuen Mitarbeitenden allein in 2025 – im Wesentlichen auf drei strategischen Initiativen:

Unter dem Stichwort *Return to Performance* wird Vonovia vor allem die Segmente Value-add, Development und Recurring Sales stärken – durch den Ausbau der Handwerkerleistungen, die Rückkehr zum Neubau sowie die verbesserten Markteffekte bei Einzelverkäufen.

Mit dem Fokus auf serieller Modernisierung, dem modularen Neubau und moderner Wärmeinfrastruktur werden vor allem innovative Technologien im Zentrum von Investitionen stehen.

Ihr skalierbares Modell wird Vonovia auch dem Markt anbieten. Ziel ist der Erwerb von Potenzialbeständen, um diese auf ein zeitgemäßes energetisches Niveau zu bringen.

Seite 5 / 7

Grundlage für die Wachstumsstrategie ist die Best-in-Class-Plattform, die Vonovia in den letzten Jahren entwickelt hat und die den gesamten wohnungswirtschaftlichen Zyklus abbildet: Er beginnt beim intelligenten Ankauf oder seriellen Neubau und reicht über effiziente Bewirtschaftung, Quartiersentwicklung, Sanierungssysteme in Serie bis hin zur nachhaltigen Direktversorgung mit Energie.

Sie ist Ergebnis der wesentlichen Phasen der Unternehmensentwicklung: Der Börsengang hat den Zugang zu Kapital fundamental verändert und opportunistisches Wachstum ermöglicht. So ist Vonovia in den Jahren 2013 bis 2021 zum europäischen Marktführer gewachsen – mit rund 540.000 Wohnungen in den attraktivsten Metropolen in Deutschland, Schweden und Österreich.

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. €	2023	2024	Veränderung in %
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	2.583,8	2.625,1	1,6
Adjusted EBITDA Rental	2.401,7	2.385,7	-0,7
Adjusted EBITDA Value-add	105,5	168,4	59,6
Adjusted EBITDA Recurring Sales	63,4	57,6	-9,1
Adjusted EBITDA Development	13,2	13,4	1,5
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.866,2	1.799,6	-3,6
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €**	2,31	2,20	-5,1
Periodenergebnis	-6.756,2	-962,3	-85,8
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestands- investitionen und Neubau*	1.527,0	1.601,0	4,8
davon Instandhaltung	722,5	764,7	5,8
davon Modernisierung und Bestandsinvestitionen*	513,3	611,8	19,2
davon Neubau	291,2	224,5	-22,9

<b>Bilanzielle Kennzahlen</b> in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	83.927,7	81.971,4	-2,3
EPRA NTA	38.140,9	37.215,6	-2,4
EPRA NTA pro Aktie in €***	46,82	45,23	-3,4
LTV pro forma in %	46,7	45,8	-0,9 pp

<b>Nichtfinanzielle Kennzahlen</b>	2023	2024	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	617.343	613.153	-0,7
davon eigene Wohnungen	545.919	539.753	-1,1
davon Wohnungen Dritter	71.424	73.400	2,8
Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen (€/m <sup>2</sup> )	21,03	22,46	6,8
Anzahl verkaufter Wohnungen	3.838	7.654	99,4
davon Recurring Sales	1.590	2.470	55,3
davon Non Core/Sonstiges	2.248	5.184	>100
Anzahl neu gebauter Wohnungen*	2.460	3.747	52,3
davon für den eigenen Bestand*	1.332	1.276	-4,2
davon für den Verkauf an Dritte*	1.128	2.471	>100
Leerstandsquote in %	2,0	2,0	-
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup>	7,74	8,01	3,5
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup> in Deutschland	7,63	7,89	3,4
Nachhaltigkeits-Performance-Index in %	111	104	-
CO <sub>2</sub> -Intensität in Deutschland ****	31,7	31,2	-1,6
Mitarbeiter, Anzahl (Stichtag: 31. Dezember)	11.946	12.056	0,9

\* Vorjahreswerte 2023 vergleichbar gemäß aktueller Kennzahldefinition 2024.

\*\* 2023/2024 basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

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

\*\*\*\* in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.

**Den vollständigen Geschäftsbericht finden Sie unter:**

Deutsch: <https://report.vonovia.com/2024/q4/de/>

Englisch: <https://report.vonovia.com/2024/q4/en/>

**Finanzkalender 2025:**

*7. Mai 2025: Zwischenbericht 1. Quartal 2025*

*28. Mai 2025: ordentliche Hauptversammlung*

*6. August 2025: Halbjahresbericht 2025*

*5. November 2025: Zwischenbericht 3. Quartal 2025*

**Über Vonovia**

Die Vonovia SE ist Europas führendes privates Wohnungsunternehmen, das über einer Million Menschen ein Zuhause bietet. Heute besitzt Vonovia rund 540.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands, Schwedens und Österreichs. Hinzu kommen rund 73.400 verwaltete Wohnungen. Der Portfoliowert liegt bei zirka 82 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](http://www.vonovia.com)