

Unternehmensmeldung

Vonovias Kerngeschäft bleibt robust: Höhere Finanzierungskosten und ein schwächeres Transaktionsgeschäft wirken auf die Prognose 2027 und die Ziele 2028

- **Herausforderndes Marktumfeld:** Höhere Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen begrenzen das Transaktionsgeschehen und beeinflussen die vertriebsbezogenen Segmente des Unternehmens.
- **Prognose 2027 und Ziele 2028:** Die erste Prognose für 2027 und die angepassten Ziele für 2028 spiegeln höhere Finanzierungskosten, geringere Beiträge aus Recurring Sales und Development sowie einen langsameren Anstieg des organischen Mietwachstums wider.
- **Fokussierter Maßnahmenplan:** Strategische Überprüfung der Development-Aktivitäten, niedrigere Investitionen in Development-to-Hold, strengere Kapitalallokation und Aussetzen neuer Manage-to-Green-Investitionen für Liquiditätsschutz und Absicherung der Bilanzstärke.
- **Robustes Kerngeschäft:** Das Vermietungsgeschäft bleibt stabil, Value-add entwickelt sich besser als erwartet, und B2B- sowie sonstige serviceorientierte, weniger kapitalintensive Geschäftsmodelle bieten zusätzliches Wachstumspotenzial.
- **Entschuldung bleibt oberste Priorität:** Verkäufe, eine disziplinierte Kapitalallokation und Cashflow-Fokus unterstützen anhaltende Entschuldung.

Bochum, 28. Oktober 2026 – Vonovia-CEO Luka Mucic erklärt: „Das operative Kerngeschäft von Vonovia bleibt stabil. Höhere Finanzierungskosten belasten jedoch sowohl das Finanzergebnis als auch die Transaktionsvolumina in unseren verkaufsbezogenen Geschäftsbereichen. Unsere Antworten darauf sind strengere Renditeanforderungen an unsere Investitionen, eine strategische Überprüfung unseres Development-Geschäfts und ein klarer Fokus auf Liquiditätssicherung und anhaltende Bilanzstärkung. So können wir den aktuellen Herausforderungen begegnen und zugleich die Qualität unseres Portfolios sowie unsere Fähigkeit zur nachhaltigen langfristigen Wertschaffung erhalten.“

Vonovia SE
Universitätsstraße 133
44803 Bochum
Deutschland

Rene Hoffmann
Head of Corporate Finance, Treasury &
Investor Relations
T +49 234 / 314 – 1629
rene.hoffmann@vonovia.de

Klaus Markus
Head of Corporate
Communications
T +49 234 / 314 - 1149
klaus.markus@vonovia.de

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

investoren.vonovia.de

Makroökonomischer Gegenwind und höhere Zinsen führen zu herausforderndem Marktumfeld

Die Markteinschätzung hatte sich bis Mitte Februar schrittweise verbessert, verschlechterte sich anschließend jedoch infolge erhöhter geopolitischer Unsicherheiten, wieder aufkeimender Inflationssorgen und steigender Zinsen. Die Transaktionsmärkte zeigen nur begrenzte Anzeichen einer Erholung, während sich die Finanzierungsbedingungen seit Beginn des Konflikts im Nahen Osten deutlich verschlechtert haben, insbesondere seit der jüngsten EZB-Zinsentscheidung im September. Die Rendite der achtjährigen unbesicherten Unternehmensanleihen von Vonovia ist seit Beginn der Eskalation im Nahen Osten um rund 140 Basispunkte gestiegen. Dies erhöht die Kapitalkosten und begrenzt Transaktionen und Investitionstätigkeit.

Von den allgemein verschlechterten Finanzierungsbedingungen sind die verkaufsbezogenen Geschäftsbereiche am unmittelbarsten betroffen. Die Fair-Value-Margen im Recurring Sales bleiben hoch, während das herausfordernde Finanzierungsumfeld die Transaktionsvolumina weiterhin begrenzt. Im Development verzögert die schwache Nachfrage nach mittel- bis höherpreisigen Projekten den geplanten Ergebnisanstieg. Die Beiträge beider Aktivitäten dürften daher unter den bisherigen Annahmen bleiben.

Präzisierung der Prognose 2026, erstmalige Prognose 2027 und angepasste Ziele 2028

Die vorläufigen Ergebnisse für die wesentlichen Ergebniskennzahlen in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres lauten wie folgt: Adj. EBITDA Total €2,19 Mrd. (9M 2025: €2,118 Mrd.), Adj. EBT €1,41 Mrd. (9M 2025: €1,460 Mrd.) und Adj. Shareholder Earnings €1,12 Mrd. (9M 2025: €1,201 Mrd.). Der Anstieg des Adj. EBITDA Total wurde auf Ebene des Adj. EBT und der Adj. Shareholder Earnings vor allem durch höhere Finanzierungskosten neutralisiert.

Auf dieser Grundlage präzisiert Vonovia die Prognose für das Geschäftsjahr 2026 für Adj. EBITDA Total, Adj. EBT und Adj. Shareholder Earnings. Das Adj. EBITDA Total wird in der unteren Hälfte der Prognosespanne und das Adj. EBT um das untere Ende der Prognosespanne erwartet, während die Adj. Shareholder Earnings in der oberen Hälfte der Prognosespanne liegen sollen. Das organische Mietwachstum wird nun mit ungefähr 3,8 % erwartet und liegt damit leicht unter den bisherigen Erwartungen, während der OFCF (vor Veränderung des Net Working Capital) moderat unter Vorjahresniveau erwartet wird.

Vor diesem Hintergrund veröffentlicht Vonovia erstmals eine Prognose für 2027 und passt die Ziele für 2028 an. Die zugrunde liegenden Annahmen berücksichtigen höhere Finanzierungskosten, geringere Beiträge als erwartet aus den Segmenten Recurring Sales und Development angesichts der nur begrenzten Erholung des Transaktionsmarkts sowie einen verlangsamten Anstieg des organischen Mietwachstums. Letzterer resultiert aus geringeren Investitionsvolumina, insbesondere bei Development-to-Hold, sowie aus weniger starken Mietsteigerungen aus Mietspiegeln als bislang erwartet.

Aufgrund der erhöhten Unsicherheiten hinsichtlich Zinsen, Transaktionsmarkt und vertriebsbezogenen Segmenten werden Teile der Prognose 2027 und der Ziele 2028 als qualitative Vergleiche gegenüber dem Vorjahr und nicht als quantitative Bandbreiten angegeben. Eine detaillierte Tabelle zur Prognose 2026, zur Prognose 2027 und zu den Zielen 2028 befindet sich am Ende dieser Mitteilung.

Angesichts des Zinsanstiegs in den vergangenen Monaten beurteilt Vonovia die kurzfristige Entwicklung der Immobilienwerte vorsichtiger. Nach vier aufeinanderfolgenden Halbjahresperioden mit Bewertungsgewinnen erwartet das Unternehmen für das Gesamtjahr 2026 gegenüber dem Jahresende 2025 eine weitgehend stabile Portfoliobewertung. Daher dürfte sich das Mietwachstum kurzfristig nicht in dem bislang angenommenen Umfang in organisches Wertwachstum übersetzen.

Klarer Maßnahmenplan zur Cashflow-Sicherung und stärker fokussierten Kapitalallokation

Als Reaktion auf den angepassten Ausblick setzt Vonovia einen fokussierten Maßnahmenplan um, um den Cashflow zu schützen, die Bilanz weiter zu stärken und Kapital in die attraktivsten risikoadjustierten Investitionen zu lenken.

Das Segment Development wird einer umfassenden strategischen Überprüfung unterzogen. Ziel ist es, höhere risikoadjustierte Renditen auf das eingesetzte Kapital zu erzielen und das Geschäftsmodell noch stringenter auf bezahlbaren Wohnraum auszurichten. Ein Update soll mit den Ergebnissen für das Geschäftsjahr 2026 gegeben werden.

Vonovia stellt strengere Renditeanforderungen an Investitionsentscheidungen, um Finanzmittel auf die attraktivsten risikoadjustierten Opportunitäten im Bestandsportfolio zu konzentrieren. Neue Manage-to-

Green-Investitionen werden ausgesetzt und Development-to-Hold-Projekte reduziert. Vonovia wird gezielte Investitionen fortsetzen, die die Qualität der Immobilien sichern, die Dekarbonisierung voranbringen und die operative Leistungsfähigkeit unterstützen. Zugleich werden Tempo und Zusammensetzung der Investitionen an die jeweiligen Marktbedingungen angepasst.

Robustes Kerngeschäft mit weiterem Wachstumspotenzial

Der deutsche Wohnungsmarkt wird weiterhin durch fundamentale Rahmenbedingungen unterstützt: anhaltend hohe Nachfrage, hohe Vermietungsquoten, praktisch keine Mietausfälle, sowie ein nachhaltiger Bedarf an energieeffizienterem Wohnraum.

Das Segment Rental bleibt robust und profitiert von weiteren Effizienzsteigerungen. Insbesondere KI-gestützte Produktivitätsinitiativen sollen ab 2030 einen jährlichen Run-Rate-Beitrag zum Adj. EBITDA von rund €50 Mio. generieren und damit die weitere Profitabilitätssteigerung unterstützen.

Das Segment Value-add entwickelt sich besser als erwartet, insbesondere in der Handwerkerorganisation und im Energiegeschäft. B2B- und weitere serviceorientierte Modelle bieten zusätzliches Wachstumspotenzial, um den starken Wachstumspfad des Segments fortzusetzen.

Zusammen leisten diese Aktivitäten einen resilienten und wachsenden Beitrag zum Adj. EBITDA Total.

Entschuldung bleibt oberste Priorität

Vonovia hält unverändert an der Entschuldung fest und wird das Verkaufsprogramm mit höchster Priorität fortsetzen. Die Entschuldungsziele bleiben unverändert: Das Net Debt/EBITDA soll sich bis Ende 2028 auf unter 12x verbessern und der Zinsdeckungsgrad deutlich über 3x liegen. Auch das Ziel eines LTV von rund 40 % bleibt unverändert. Die Zielsetzung, dieses Niveau bereits bis 2028 zu erreichen, wird angesichts des vorsichtigeren kurzfristigen Ausblicks für die Wertentwicklung jedoch anspruchsvoller. Die restriktivere Investitionspolitik, der stärkere Cash-flow-Fokus und das fortgesetzte Verkaufsprogramm sollen die Entschuldung unterstützen und zugleich finanzielle Flexibilität für wertsteigerndes Wachstum erhalten.

	Prognose 2026		Erstmalige Prognose	Ziele 2028		
	Bisher	Neu	2027	Bisher	Neu	Kommentar
Organische Mietsteigerung	~4%	~3,8%	~4%	~5%	~4,5%	Langsamere Hochlauf des Investitionsprogramms (insb. Development-to-Hold) und etwas weniger dynamische Entwicklung von Mietspiegeln
Mieteinnahmen Rental	3,45 - 3,55 Mrd. €	In der oberen Hälfte der Spanne	3,55 - 3,65 Mrd. €	3,7 - 3,8 Mrd. €	Auf dem Niveau von 2027 (Aufwärtspotential abhängig vom Zeitpunkt von Verkäufen)	
Adj. EBITDA Total	2,95 - 3,05 Mrd. €	In der unteren Hälfte der Spanne	Leicht über dem Niveau von 2026 (Aufwärtspotential abhängig vom Zeitpunkt von Verkäufen)	3,2 - 3,5 Mrd. €	Am unteren Ende der Spanne (Aufwärtspotential abhängig vom Zeitpunkt von Verkäufen)	Geringerer Beitrag aus Recurring Sales und Development
Adj. EBT	1,9 - 2,0 Mrd. €	Um das untere Ende der Spanne	Ungefähr auf dem Niveau von 2026	Mittlerer einstelliger CAGR 2024-2028	Ungefähr auf dem Niveau von 2027	Höhere Zinsaufwendungen
Adj. Shareholder Earnings	1,4 - 1,5 Mrd. €	In der oberen Hälfte der Spanne	Ungefähr auf dem Niveau von 2026	Wachsend	Ungefähr auf dem Niveau von 2027	
OFCF	Auf Vorjahresniveau (<u>vor</u> Veränderungen des Net Working Capital)	Moderat unter Vorjahresniveau (<u>vor</u> Veränderungen des Net Working Capital)	Leicht über dem Niveau von 2026 (<u>inkl.</u> Veränderungen des Net Working Capital)	n.a.	n.a.	Vor allem durch Verbesserungen im Working Capital
Investitionen	~1,4 Mrd. €	~1,3 Mrd. €	~1,5 Mrd. €	~2 Mrd. €	~1,7 Mrd. €	Restriktivere Kapitalallokation; insbesondere geringere Development-to-Hold-Volumina

Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Europas führendes privates Wohnungsunternehmen. Mit mehr als 528.000 Wohnungen in Deutschland, Schweden und Österreich liegt der Fokus auf der Vermietung und Entwicklung moderner und energieeffizienter Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Ist-Miete von €8,51 je m² und Monat (€8,32 in Deutschland) ist das Unternehmen im bezahlbaren Wohnsegment tätig.

Vonovia verfolgt das Ziel, den Aktionärinnen und Aktionären attraktive risikoadjustierte Renditen, den Mieterinnen und Mietern ein Zuhause mit hoher Wohnqualität und exzellentem Service sowie den Mitarbeitenden ein modernes, anspruchsvolles und attraktives Arbeitsumfeld zu bieten.

Das in Bochum ansässige Unternehmen ist seit 2013 börsennotiert. Seit September 2015 ist Vonovia im DAX 40 vertreten. Die Vonovia SE ist außerdem Bestandteil weiterer nationaler und internationaler Indizes, darunter DAX 50 ESG, DivDax, 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. Vonovia beschäftigt rund 13.100 Mitarbeitende.

Haftungsausschluss

Diese Pressemitteilung wurde von der Vonovia SE und/oder ihren verbundenen Unternehmen (zusammen „Vonovia“) ausschließlich zu Informationszwecken erstellt.

Diese Pressemitteilung enthält Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Prognosen zur erwarteten künftigen Entwicklung von Vonovia („zukunftsgerichtete Aussagen“). Diese beruhen auf verschiedenen Annahmen zu erwarteten Ergebnissen aus dem aktuellen Geschäftsplan von Vonovia oder aus öffentlichen Quellen, die von Vonovia nicht unabhängig geprüft oder bewertet wurden und sich als zutreffend oder unzutreffend erweisen können. Zukunftsgerichtete Aussagen spiegeln die aktuellen Erwartungen auf Grundlage des derzeitigen Geschäftsplans und verschiedener weiterer Annahmen wider und unterliegen erheblichen Risiken und Unsicherheiten. Sie sind nicht als Garantie für künftige Entwicklungen oder Ergebnisse zu verstehen und stellen nicht notwendigerweise verlässliche Indikatoren dafür dar, ob diese Ergebnisse tatsächlich erreicht werden. Zukunftsgerichtete Aussagen gelten nur zum Zeitpunkt der Bereitstellung dieser Pressemitteilung. Es obliegt dem Empfänger dieser Pressemitteilung, die Gültigkeit der zukunftsgerichteten Aussagen und Annahmen selbst zu beurteilen. Vonovia übernimmt keine Haftung für das Eintreten dieser Aussagen und Annahmen.

Vonovia übernimmt im gesetzlich zulässigen Umfang keinerlei Haftung für unmittelbare, mittelbare oder Folgeschäden oder Sanktionen, die aus der Nutzung dieser Pressemitteilung, ihres Inhalts, ihrer Erstellung oder anderweitig im Zusammenhang damit entstehen.

Für die in dieser Pressemitteilung enthaltenen Informationen oder deren Eignung für die Zwecke des Empfängers wird weder ausdrücklich noch stillschweigend eine Zusicherung oder Gewährleistung übernommen. Die Veröffentlichung dieser Pressemitteilung bedeutet nicht, dass die hierin enthaltenen Informationen zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin zutreffend sind.

Vonovia ist in keiner Weise verpflichtet, die hierin enthaltenen Informationen, zukunftsgerichteten Aussagen oder Schlussfolgerungen zu aktualisieren oder zu überarbeiten, neue Ereignisse oder Umstände zu berücksichtigen oder etwaige nach Veröffentlichung bekannt werdende Unrichtigkeiten zu korrigieren.

Diese Veröffentlichung kann ergänzende Finanzkennzahlen enthalten, die in den anwendbaren Rechnungslegungsstandards nicht eindeutig definiert sind und als alternative Leistungskennzahlen (Non-GAAP-Kennzahlen) gelten können. Diese ergänzenden Finanzkennzahlen sollten weder isoliert betrachtet noch als Alternative zu Kennzahlen der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von Vonovia verstanden werden, wie sie nach dem anwendbaren Rechnungslegungsrahmen im Konzernabschluss dargestellt werden. Trotz gleicher oder ähnlicher Bezeichnungen kann die Berechnung durch andere Unternehmen, die vergleichbare alternative Leistungskennzahlen berichten oder beschreiben, abweichen.